

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

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

Agence nationale de l'habitat

**Instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah
et du programme Habiter mieux en 2013**

NOR : ETL1321244J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

- 1. Les subventions de l'Anah et du FART aux propriétaires occupants (PO) de ressources modestes**
 - 1.1. *Le nouveau dispositif relatif aux plafonds de ressources applicables aux PO*
 - 1.2. *La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme Habiter mieux*
 - 1.3. *Les autres dispositions nouvelles du régime des aides de l'Anah aux PO*
- 2. Les subventions de l'Anah et du FART aux propriétaires bailleurs (PB)**
 - 2.1. *Le financement des travaux de rénovation thermique*
 - 2.2. *Des projets de travaux permettant le développement d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé et à vocation sociale*
 - 2.3. *Fin des dispositifs de réservation obligatoire ou facultative par un associé collecteur d'Action Logement*
- 3. Le financement de l'Anah et du FART à l'ingénierie d'accompagnement des projets des propriétaires occupants ou bailleurs**
 - 3.1. *Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique*
 - 3.2. *Le secteur programmé : l'ingénierie de suivi-animation et son financement*
 - 3.3. *Le secteur diffus : financement de l'AMO*
 - 3.4. *Rappel sur l'obligation d'accompagnement du propriétaire occupant et certaines modalités d'application particulières*
- 4. Les interventions en faveur des copropriétés**
 - 4.1. *Copropriétés non éligibles à l'aide au syndicat : possibilité de financer des travaux de rénovation thermique en parties communes via les aides individuelles aux copropriétaires éligibles (rappel)*
 - 4.2. *Les aides aux travaux de l'Anah et du FART au syndicat d'une copropriété en difficulté*
 - 4.3. *Le financement de l'ingénierie des interventions sur les copropriétés fragiles ou en difficulté*
- 5. La valorisation des certificats d'économies d'énergie au profit des obligés partenaires du programme Habiter mieux**
- 6. La mise en œuvre des nouvelles mesures**
 - 6.1. *Entrée en vigueur des nouvelles dispositions*
 - 6.2. *Mise en œuvre locale*

ANNEXE

INTRODUCTION

Deux ans après la mise en œuvre de la réforme du régime d'aides et le lancement du programme Habiter mieux, d'importantes mesures d'adaptation ont été récemment arrêtées par le Gouvernement et l'Anah, dans le prolongement des orientations définies dans le cadre de la première conférence environnementale (septembre 2012), de la conférence nationale de lutte contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale (décembre 2012) et du plan d'investissement pour le logement (mars 2013).

Le conseil d'administration de l'Anah a, dans sa séance du 13 mars 2013, adopté une série de mesures en vue, principalement, d'améliorer la prise en charge des travaux de rénovation thermique réalisés par les propriétaires occupants et bailleurs, et de faciliter le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés. La logique de projet issue de la réforme des aides de 2010 est consolidée et approfondie sur l'ensemble des champs d'intervention de l'Anah, pour les trois grandes catégories de bénéficiaires des aides à l'amélioration de l'habitat privé que sont les propriétaires occupants de ressources modestes, les propriétaires bailleurs et les copropriétés en difficulté.

Les nouvelles conditions de financement adoptées par l'Anah sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013.

Simultanément à ces adaptations, le champ d'application du programme Habiter mieux est élargi, avec :

- la possibilité d'octroyer l'aide du FART aux propriétaires occupants sous plafond de ressources majoré. Le régime des aides de l'Anah et l'arrêté relatif aux plafonds de ressources ont fait l'objet d'adaptations en ce sens, également applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013 ;
- l'élargissement du programme aux bailleurs et aux copropriétés en difficulté. Une aide de solidarité écologique (ASE) d'un montant de 2 000 € par logement dans le cas des bailleurs, et de 1 500 € par lot d'habitation principale dans le cas des syndicats de copropriété, pourra être octroyée à ces bénéficiaires, en complément de l'aide de l'Anah, lorsque les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

En outre, les montants minimal et maximal de l'ASE octroyée aux propriétaires occupants sont portés à respectivement 3 000 et 3 500 €, et le montant de la prime à l'ingénierie est augmenté de 100 €.

Un avenant à la convention État-Anah du 14 juillet 2010 et un décret modifiant le règlement des aides du FART sont nécessaires pour permettre l'octroi des aides du programme Habiter mieux aux bailleurs et aux syndicats et acter l'augmentation de l'ASE aux propriétaires occupants et de l'aide à l'ingénierie. Ces textes seront publiés au *Journal officiel* dans les prochaines semaines.

La présente instruction fait explicitement référence aux dispositions nouvelles du futur règlement des aides du FART, ceci afin de faciliter une mise en œuvre rapide au plan local. Pour autant, seul le décret publié fait foi, et les dispositions nouvelles qu'il contient ne pourront être appliquées qu'aux décisions prises à compter du lendemain de sa publication. Les territoires seront immédiatement avisés de la parution du décret.

1. Les subventions de l'Anah et du FART aux propriétaires occupants (PO) de ressources modestes

Les nouvelles mesures améliorent significativement les conditions de financement des travaux éligibles au programme Habiter mieux, tout en élargissant le nombre de ménages propriétaires occupants susceptibles d'en bénéficier.

Parallèlement, le dispositif des plafonds de ressources est réformé et simplifié, avec la réduction à deux catégories de ménages de ressources modestes et le relèvement des plafonds de ressources.

Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013 et se rapportant à l'un des champs d'action prioritaires de l'Anah, les conditions de financement sont donc simplifiées :

- les propriétaires occupants sous plafond de ressources majoré (ménages aux ressources modestes) sont éligibles à l'aide de l'Anah et bénéficient d'un taux maximal de subvention de 35 % (Habiter mieux, autonomie) ou 50 % (lutte contre l'habitat indigne et très dégradé) ;
- les propriétaires occupants sous plafond de ressources standard (ménages à ressources très modestes) bénéficient quant à eux d'un taux de financement maximal de 50 % pour tout dossier prioritaire (lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, Habiter mieux, autonomie).

PO – subventions de l'Anah (dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013)
et du FART (décisions prises au lendemain de la parution du décret)

		TAUX MAXIMAL DE SUBVENTION – PO de ressources...		ASE en cas de gain énergétique supérieur à 25 %
		Très modestes (sous plafond standard)	Modestes (sous plafond majoré)	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (plaf. 50 000 € HT)		50 %	50 %	3 000 € + 500 € en cas de participation équivalente d'une ou plusieurs collectivités territoriales
Projet de travaux d'amélioration (plaf. 20 000 € HT)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	50 %	50 %	
	Travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	35 %	
	Travaux de lutte contre la précarité énergétique	50 %	35 %	
	(Autres travaux)	(35 %)	(20 %)	-

1.1. Le nouveau dispositif relatif aux plafonds de ressources applicables aux PO

La modification de l'arrêté « plafond de ressources » était un préalable nécessaire à l'élargissement du programme Habiter mieux aux PO sous plafond majoré, afin que l'aide de l'Anah puisse être octroyée à ces ménages pour des travaux d'économies d'énergie.

La nécessité d'une modification du dispositif a conduit à deux autres mesures : le relèvement des plafonds de ressources (en particulier des plafonds standards) et la réduction à deux catégories de ménages de ressources modestes.

La fiche 1 jointe en annexe expose en détail le nouveau dispositif applicable en matière de plafonds de ressources :

- présentation des dispositions nouvelles contenues dans l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources (cas d'application du plafond de ressources majoré, relèvement des plafonds) ;
- définition des catégories « PO de ressources très modestes » (sous plafond standard) et « PO de ressources modestes » (sous plafond majoré), avec notamment un tableau synthétique ;
- valeur des plafonds de ressources applicables aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 (après relèvement du plafond standard et, en Ile-de-France, du plafond majoré) ;
- cas et modalités d'application de ces plafonds de ressources à d'autres bénéficiaires que les PO (personnes assurant la charge des travaux, locataires, etc.) ;
- plafond de ressources applicable pour l'octroi des dérogations au seuil minimal de recevabilité et au taux maximal d'aides publiques de 80 % (application du plafond de ressources standard, et non plus du plafond très social, supprimé).

1.2. La lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme Habiter mieux

L'amélioration des conditions de financement des travaux éligibles aux aides du programme Habiter mieux permet de soutenir davantage les propriétaires occupants de ressources très modestes, bénéficiaires privilégiés du programme, et de réduire leur reste à charge. Par ailleurs, l'élargissement du programme Habiter mieux aux PO sous plafond majoré vise à aider ces ménages, dont un nombre non négligeable (environ 800 000 à l'échelle nationale) sont confrontés à une situation de précarité énergétique, à mener à bien les travaux de rénovation thermique nécessaires.

L'amélioration des financements de l'Anah et du FART dans le cadre du programme Habiter mieux

Les conditions de financement évoluent aussi bien en ce qui concerne la subvention de l'Anah que pour l'aide de solidarité écologique (ASE) :

- subvention de l'Anah : pour les demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013, les travaux contenus dans un projet de travaux d'amélioration portant exclusivement sur la problématique énergétique et permettant l'octroi de l'ASE sont désormais financés par l'Anah dans le cadre d'une modalité spécifique, celle des « travaux de lutte contre la précarité énergétique », et non plus dans le cadre des « autres travaux ». Le taux de subvention maximal est de 50 % (ménages de ressources très modestes) ou 35 % (ménages de ressources modestes) ;
- aide de solidarité écologique (ASE) : pour les dossiers faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du nouveau décret relatif au règlement des aides du FART, les montants minimal et maximal de l'ASE aux PO sont tous deux augmentés de 1 400 € et portés à respectivement 3 000 et 3 500 €. L'ASE peut être octroyée à un PO bénéficiaire de l'aide de l'Anah (de ressources modestes ou très modestes) dès lors que le projet de travaux financé par cette dernière (projet de travaux lourds ou projet de travaux d'amélioration) permet un gain de performance énergétique d'au moins 25 %.

L'objectif est de limiter au maximum le niveau de reste à charge afin d'inciter les ménages aux ressources les plus modestes à réaliser des travaux (1). L'amélioration des conditions de financement pourra aussi permettre, dans certaines situations, d'envisager des projets de travaux plus complets afin de sortir durablement les personnes concernées de la précarité énergétique.

Il est rappelé que l'octroi de l'aide du FART est conditionné au respect par le bénéficiaire de certains engagements relatifs à la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE). L'obligé-référent dispose en la matière d'un droit d'exclusivité et doit pouvoir enregistrer gratuitement, avec l'aide de l'opérateur, les CEE générés par le projet financé. Des modalités particulières s'appliquent dans le cas où le PO n'est pas maître d'ouvrage des travaux (travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété). Il convient de se reporter aux précisions du paragraphe 5 et de la fiche 23 jointe en annexe.

Précisions sur le ciblage social du programme Habiter mieux et son élargissement aux PO sous plafond majoré

Les évolutions du programme Habiter mieux visent à mieux répondre aux enjeux de la rénovation thermique du parc privé, tout en continuant de cibler les logements occupés par les ménages les plus exposés à la précarité énergétique. C'est le sens, en ce qui concerne les propriétaires occupants, de l'élargissement du programme aux PO de ressources modestes (sous plafond de ressources majoré). Ces ménages, dont les revenus sont situés en dessous de la médiane des revenus de l'ensemble des PO, connaissent également des situations de précarité énergétique et doivent pouvoir être aidés pour la réalisation des travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement.

Pour autant, le programme conserve son ciblage social : l'Anah et les collectivités, ainsi que les opérateurs chargés d'accompagner les propriétaires, veilleront donc à ce que l'élargissement du programme ne porte pas préjudice à l'action à mener en faveur des propriétaires les plus démunis. Les ménages de ressources très modestes – et, parmi eux, ceux qui disposent des plus faibles ressources – demeurent les bénéficiaires privilégiés du programme, ce que l'Anah a voulu marquer en continuant d'appliquer un taux maximal de subvention plus favorable pour les PO de ressources très modestes (50 %) que pour les PO de ressources modestes sous plafond majoré (35 %).

Les collectivités territoriales, qui financent les projets en complément des aides de l'Anah et du FART, devront être incitées à poursuivre leur intervention dans le cadre du programme Habiter mieux, en continuant à limiter leurs aides aux ménages de ressources très modestes (sous plafond « standard ») ou bien en les élargissant aux nouveaux bénéficiaires du programme.

Les décisions prises par les collectivités, avant l'entrée en vigueur des nouvelles mesures nationales, sur le montant de l'aide propre et son ciblage (en fonction des plafonds de ressources Anah) continueront d'être appliquées telles quelles si cela est juridiquement et opérationnellement possible. S'agissant des collectivités qui souhaiteraient se repositionner, il est souhaitable de les inciter à le faire, dans la mesure du possible, dans le cadre des CLE de deuxième génération, dont la négociation et la conclusion interviendront au cours du deuxième semestre 2013. L'objectif est en effet une mise en œuvre aussi rapide que possible du nouveau cadre d'intervention.

1.3. Les autres dispositions nouvelles du régime des aides de l'Anah aux PO

Les autres adaptations concernent les points ci-après.

Projets de travaux lourds :
production obligatoire de l'évaluation énergétique

En pratique, il est demandé aux territoires d'appliquer cette règle depuis le début de l'année 2013.

(1) Pour les propriétaires occupants de ressources très modestes (sous plafond « standard »), les aides publiques peuvent atteindre 100 % du coût TTC du projet.

Il s'agit, d'une part, de recueillir l'information sur le gain énergétique éventuellement généré, nécessaire à la justification de l'emploi des nouvelles ressources budgétaires de l'Anah (recette provenant de la vente des quotas carbone) et, d'autre part, de davantage sensibiliser les propriétaires occupants concernés à la nécessité d'engager des travaux améliorant les performances énergétiques, en particulier dans le cas où la situation à l'origine du projet de travaux envisagé n'a, en première analyse, pas de rapport direct avec cette problématique. Pour toute précision, il convient de se référer à la fiche 3 jointe en annexe.

Travaux pour l'autonomie de la personne : mesure visant à remédier aux difficultés rencontrées sur certains territoires par les personnes relevant potentiellement des GIR 5 et 6

Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes, âgées de plus de soixante ans et qui rencontrent des difficultés pour faire réaliser l'évaluation en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, il est désormais admis que l'évaluation soit effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ». Il convient de consulter la fiche 2 jointe en annexe.

L'adaptation à la perte d'autonomie est une priorité nationale, y compris pour les projets présentés par des personnes relevant des GIR 5 et 6, qui présentent souvent un caractère préventif. Les programmes d'actions doivent donc être rédigés de telle sorte que, dans la limite des enveloppes disponibles, l'aide de l'Anah puisse être attribuée pour tous les types de projets de travaux pour l'autonomie de la personne, et non pas seulement aux projets présentés par les personnes les plus dépendantes.

Précisions sur les « autres travaux »

La délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 relative au régime d'aides PO précise que ces travaux sont subventionnables « dans le respect des orientations de l'Anah pour la programmation des interventions ». Il convient donc de se référer à la circulaire du 1^{er} mars 2013 relative à la programmation des crédits pour 2013, et aux directives ultérieures.

Cette délibération contient également une disposition spécifique sur les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, dans le prolongement des orientations données dans la circulaire de programmation pour 2013. La subvention de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité (l'aide de l'Anah ne pouvant être supérieure à celle de l'agence de l'eau). Il convient de se reporter à la fiche 5 jointe en annexe, qui définit précisément les conditions d'application de cette mesure. En dehors des conditions fixées, les travaux relatifs à une installation d'assainissement non collectif ne peuvent pas donner lieu à un financement de l'Anah.

2. Les subventions de l'Anah et du FART aux propriétaires bailleurs (PB)

Les adaptations du régime des aides aux bailleurs ont deux objectifs principaux, en lien avec l'élargissement du programme Habiter mieux au secteur locatif :

- d'une part, une prise en compte accrue de la problématique énergétique, par l'octroi de financements de l'Anah et du FART aux projets de travaux permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 % ;
- d'autre part, le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale, combinant loyer et charges maîtrisés. Il importe que les logements financés par les aides de l'Anah et du FART puissent bénéficier autant que possible aux locataires de ressources modestes.

2.1. Le financement des travaux de rénovation thermique

Les projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans des logements peu ou pas dégradés peuvent dorénavant faire l'objet d'un financement de l'Anah. Le programme Habiter mieux est quant à lui élargi au secteur locatif, par l'octroi au bailleur d'une aide du FART d'un montant de 2 000 € par logement financé par l'Anah.

PB – subventions de l'Anah (dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013)
et du FART (décisions prises au lendemain de la parution du décret)

	TAUX MAXIMAL subvention Anah	ASE en cas de gain énergétique supérieur à 35 %
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (plaf. 1 000 € HT/m ²)	35 %	

		TAUX MAXIMAL subvention Anah	ASE en cas de gain énergétique supérieur à 35 %
Projet de travaux d'amélioration (plaf. 750 € HT/m ²)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	35 %	2 000 €/logement
	Travaux pour l'autonomie de la personne	35 %	
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	25 %	
	Travaux d'amélioration des perfor- mances énergétiques	25 %	
	Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence	25 %	
	Transformation d'usage	25 %	-

Un nouveau cas d'octroi de l'aide de l'Anah aux bailleurs :
les projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques

La liste des situations pouvant donner lieu à l'octroi d'une aide de l'Anah est étendue au cas des « projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques », définis comme des travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance d'au moins 35 % sur la consommation énergétique conventionnelle et menés dans les logements peu ou pas dégradés. Ces travaux sont financés par l'Anah à hauteur de 25 % dans la limite du plafond de travaux de 750 €/m².

On considère comme peu ou pas dégradés les logements et bâtiments pour lesquels l'indicateur de dégradation est inférieur à 0,35, par référence à la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat annexée à l'instruction du 4 octobre 2010.

Le conventionnement dans le secteur intermédiaire, social ou très social est obligatoire : aucune dérogation n'est possible.

Les dispositions relatives au financement par l'Anah de projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques sont applicables aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013.

Pour des détails sur les modalités d'application, il convient de consulter la fiche 6 jointe en annexe.

L'élargissement du programme Habiter mieux aux bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'Anah pour un projet de travaux lourds ou d'amélioration permettant un gain énergétique d'au moins 35 %

Une aide de solidarité écologique (ASE) du FART d'un montant de 2 000 € peut être octroyée pour tout logement objet d'une aide de l'Anah attribuée au propriétaire bailleur, dès lors que la réalisation du projet permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle du logement. Cette mesure s'applique aux décisions prises à compter du lendemain de la parution du nouveau décret relatif au règlement des aides du FART.

Les propriétaires bailleurs sont ainsi davantage incités à réaliser des travaux de rénovation thermique.

L'ASE est octroyée au bailleur uniquement en complément d'une aide individuelle de l'Anah à ce bénéficiaire, pour le même logement (y compris dans le cas où les travaux éligibles sont des travaux en parties communes donnant lieu à une aide de l'Anah au syndicat). Les dispositions du régime d'aides « propriétaires bailleurs » sont donc applicables : nécessité d'atteindre le niveau de performance énergétique exigé après travaux (voir ci-après) et de conventionner le logement, possibilité d'octroi d'une prime de réduction du loyer et d'une prime de réservation (voir le point 2.2).

À noter, parmi les conditions d'octroi de l'ASE aux bailleurs, que l'accompagnement du propriétaire par un opérateur spécialisé présente un caractère facultatif en secteur diffus. Mais, s'il fait un appel à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO, le bailleur peut bénéficier à ce titre d'un complément de subvention.

En application de l'accord conclu avec les énergéticiens partenaires du programme Habiter mieux, l'octroi de l'ASE est conditionné au respect par le bailleur de certains engagements relatifs à la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE). L'obligé-référent dispose en la matière d'un droit d'exclusivité et doit pouvoir enregistrer gratuitement, le cas échéant avec l'aide de l'opérateur, les CEE générés par le projet financé. Des modalités particulières s'appliquent dans le cas où le bénéficiaire de l'ASE n'est pas maître d'ouvrage des travaux (travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété). Il convient de se reporter aux précisions du paragraphe 5 ci-après et de la fiche 23 jointe en annexe.

Sur les conditions d'octroi de l'ASE aux bailleurs, la fiche 7 jointe en annexe comprend tous les éléments utiles.

Production obligatoire d'une évaluation énergétique et écoconditionnalité des aides de l'Anah aux bailleurs

La nouvelle délibération relative au régime d'aides PB applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 adapte et précise les dispositions précédemment applicables en distinguant, d'une part, les règles prévoyant l'obligation de fournir l'évaluation énergétique (fiche 8) et, d'autre part, celles relatives à l'écoconditionnalité (fiche 9).

Le principe adopté en juin 2012 lors de la hausse du plafond des projets de travaux d'amélioration est maintenu et généralisé à l'ensemble des dossiers PB : lorsque la règle d'écoconditionnalité s'applique, l'étiquette « D » doit être exigée mais il est toutefois possible, dans certains cas particuliers et sur justification, de n'exiger que l'étiquette « E ».

2.2. Des projets de travaux permettant le développement d'un parc locatif privé à loyer maîtrisé et à vocation sociale

L'octroi de l'aide de l'Anah au bailleur est subordonné au conventionnement des logements financés soit dans le secteur intermédiaire, soit dans le secteur social ou très social. Il est rappelé que le conventionnement à loyer intermédiaire est réservé aux secteurs dans lesquels, du fait du montant du loyer de marché, le développement d'un tel segment est opportun.

Chaque année, les territoires fixent les plafonds de loyer applicables en fonction des valeurs maximales réglementaires et des niveaux du prix du marché, en prenant appui sur les données disponibles et les démarches d'observation existantes. Il est rappelé que les plafonds doivent pouvoir faire l'objet d'une saisie dans le module loyer de l'Anah, afin que les données puissent ensuite être mises en ligne sur Internet.

Dans les secteurs de tension du marché locatif, l'équilibre d'opération peut s'avérer difficile à atteindre dans le cadre d'un conventionnement social ou très social. Afin de favoriser le développement d'un parc locatif privé à vocation sociale, les différents dispositifs prévus par le régime d'aides de l'Anah doivent être davantage mobilisés.

On rappellera utilement que les logements conventionnés avec l'Anah en application de l'article L. 321-8 du CCH (LCS-LCTS, avec ou sans travaux) peuvent, après validation de la convention et jusqu'au terme de cette dernière, être retenus dans le décompte annuel des logements locatifs sociaux (art. L. 302-5 du CCH). À charge pour le préfet, délégué de l'Anah dans le département, de prévoir les modalités d'inventaire des logements des bailleurs privés faisant l'objet d'une convention LCS-LCTS en cours d'application, en lien avec le(s) service(s) instructeur(s) du conventionnement Anah (délégué de type 3, le cas échéant).

L'extension et l'amélioration du dispositif de prime de réduction du loyer

Dans les secteurs où l'écart entre le loyer conventionné social (valeur nationale de la zone) et le prix du marché est supérieur à 5 € par mètre carré (1), le conventionnement social ne redevient attractif sur la durée d'engagement de neuf ans, après prise en compte des impacts fiscaux, qu'à condition d'augmenter le montant de l'aide au bailleur.

Le dispositif de prime de réduction adopté en 2010 pour tenir compte de la tension du marché a produit des résultats insuffisants : peu de collectivités l'ont appliqué depuis lors. Cela tient principalement, d'une part, à son champ limité (possibilité ouverte aux seuls projets de travaux lourds) et, d'autre part, à la condition de cofinancement à parité (montant de la prime Anah équivalent à celui de l'aide propre des collectivités, dans la limite de 100 €/m²).

Aussi la délibération adoptée le 13 mars 2013 étend-elle la possibilité d'octroyer la prime à l'ensemble des projets de travaux financés par l'Anah, et la rend plus incitative pour les collectivités en fixant son montant au triple de l'aide propre, dans la limite de 150 €/m².

(1) C'est par cet écart que se définit la notion de « secteur tendu » au sens du régime d'aides de l'Anah.

Des précisions sur la prime de réduction de loyer et ses modalités d'application figurent dans la fiche 10 jointe en annexe.

Recentrage de la prime de réservation sur les logements objet d'un conventionnement à loyer très social et permettant l'attribution effective du logement à un ménage prioritaire

Les conditions d'octroi d'une prime de réservation en cas de conventionnement très social (droit de désignation du préfet) sont renouvelées et approfondies.

La prime sera octroyée uniquement lorsque le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel permettant l'attribution effective du logement à un ménage reconnu prioritaire, au titre du droit au logement opposable (DALO), du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ou de la lutte contre l'habitat indigne (LHI). Les services instructeurs devront donc se rapprocher, si ce n'est pas déjà le cas, des services en charge de la gestion des dispositifs concernés.

En la matière, des modalités spécifiques d'accompagnement du bailleur par un opérateur de suivi-animation ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage ont été prévues, afin qu'il puisse être aidé dans ses démarches et orienté si nécessaire vers les organismes spécialisés dans l'intermédiation locative et la gestion locative sociale.

Le montant de la prime est toujours de 2 000 € mais peut être doublé en secteur tendu. L'octroi d'une prime de réservation de 4 000 €, en complément de la prime de réduction du loyer, permettra alors au bailleur de maintenir l'équilibre financier de l'opération et de neutraliser l'impact du différentiel de loyer entre les niveaux social et très social.

La fiche 11 jointe en annexe indique tous les éléments utiles à la mise en œuvre de la prime de réservation.

L'aide spécifique réservée aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage

Un travail mené en concertation avec les représentants des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage, à partir de l'examen de plusieurs bilans d'opération, a permis de mettre en évidence les difficultés que rencontraient les maîtres d'ouvrage, dans les conditions de financement applicables depuis 2011, pour assurer l'équilibre global de ces opérations souvent complexes et coûteuses.

Les dispositions applicables aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 consistent à augmenter le taux de subvention maximal et le plafond de travaux et, en ce qui concerne la fixation du loyer de sortie (dont le montant ne doit pas dépasser le loyer plafond d'un logement financé en PLA-I), à prévoir l'application d'un coefficient de structure. Les organismes agréés sont, en secteur tendu, éligibles à la prime de réservation. Pour le reste, les exigences sont globalement renforcées, avec l'atteinte de l'étiquette énergétique « D » et une durée d'engagement de quinze ans minimum.

Par ailleurs, l'aide de solidarité écologique peut être attribuée, selon les conditions applicables aux bailleurs, aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage.

Il convient de consulter la fiche 12 jointe en annexe.

2.3. Fin des dispositifs de réservation obligatoire ou facultative par un associé collecteur d'Action Logement

Le budget de l'Anah n'étant plus abondé, à compter de l'exercice 2013, par des crédits de la participation des employeurs à l'effort de construction, les dispositifs de réservation liés à cette participation sont supprimés ou rendus inactifs :

- le dispositif de réservation dit « obligatoire » est rendu inopérant par l'abrogation de la délibération n° 2010-11 du 5 mai 2010 par la délibération n° 2013-15 du 13 mars 2013 ;
- la possibilité d'octroyer une prime en cas de réservation consentie volontairement par le bailleur à un associé collecteur d'Action Logement est supprimée du régime des aides.

3. Le financement de l'Anah et du FART à l'ingénierie d'accompagnement des projets des propriétaires occupants ou bailleurs

Si les principes issus de la réforme de 2010 demeurent, les dispositions relatives à l'ingénierie programmée et à l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) font l'objet d'adaptations, afin de tenir compte des nouvelles conditions de financement des projets des propriétaires occupants ou bailleurs et d'améliorer la qualité des prestations réalisées.

Les enjeux du repérage ont également conduit l'Anah à prévoir le financement de certaines dépenses liées au recrutement d'ambassadeurs de l'efficacité énergétique.

3.1. Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique

En signant avec l'État les conventions du 30 octobre 2012 et du 20 février 2013 relatives à la mise en œuvre des emplois d'avenir, l'Anah a souhaité renforcer les dispositifs de repérage mis en place

sur les territoires par la création d'ambassadeurs de l'efficacité énergétique (AEE). Ces jeunes en emploi d'avenir ou en service civique, recrutés majoritairement par les collectivités locales ou les associations, auront pour mission principale d'effectuer des visites à domicile afin de sensibiliser les ménages rencontrés aux démarches d'économies d'énergie (travaux, présentation des écogestes) et de les orienter vers les dispositifs publics existant sur leur territoire de résidence (programme Habiter mieux, aides aux impayés...).

Le dispositif des AEE permet de systématiser l'information de proximité auprès des ménages les plus fragiles en leur apportant un conseil neutre et une information de qualité.

Par la délibération n° 2013-16 du 13 mars 2013, le conseil d'administration prévoit la participation financière de l'agence aux dépenses de formation et d'équipement des employeurs recrutant un ambassadeur de l'efficacité énergétique dans le cadre d'un emploi d'avenir. L'aide de l'Anah consiste en l'octroi d'une prime d'un montant maximal de 5 000 € pour chaque emploi d'avenir recruté et labellisé « ambassadeur de l'efficacité énergétique », au titre des dépenses de formation et d'achat d'équipements. La fiche 13 jointe en annexe détaille les modalités d'application concrètes.

3.2. Le secteur programmé : l'ingénierie de suivi-animation et son financement

Les dispositions générales applicables en matière de prestations de suivi-animation d'ingénierie programmée

Les dispositions générales évoluent peu : l'enjeu principal demeure de favoriser la mise en œuvre de programmes ambitieux, tant en termes qualitatifs qu'au plan quantitatif.

La fiche 14 jointe en annexe comprend :

- les dispositions générales applicables ;
- des consignes quant à la conduite à tenir au sujet de programmes pour lesquels les prestations de base ne sont pas au rendez-vous (par exemple sur le volet « énergie ») ;
- les modalités d'application du principe selon lequel, sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études spécifiques ont été préalablement mises en œuvre, ou si des éléments de diagnostic et de repérage suffisants existent déjà ;
- des consignes spécifiques pour le cas de PIG centrés sur la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique, et pour la fixation des objectifs Habiter mieux des nouveaux programmes ;
- quelques conseils sur les modalités de réalisation des prestations de suivi-animation, en particulier sur le recrutement et le dimensionnement de l'équipe de suivi-animation.

L'Anah et son réseau se tiennent à la disposition des collectivités pour examiner avec elles les modalités opérationnelles de mise en œuvre des opérations programmées.

Conditions de financement du suivi-animation

La principale adaptation concerne le financement du suivi-animation des opérations programmées et vise à prendre en compte, pour le calcul de la part variable de la subvention octroyée au maître d'ouvrage de l'opération programmée, les logements faisant l'objet d'une aide aux propriétaires bailleurs (voir la fiche 15 jointe en annexe, qui comprend un tableau des montants des différentes primes pouvant être octroyées au titre de la part variable).

L'octroi de la part variable, fonction des résultats obtenus en termes d'agrément de dossiers prioritaires, est conditionné par la réalisation des prestations correspondantes. Si ces prestations ne sont pas effectivement réalisées, ou sont de mauvaise qualité, il est donc possible, après une évaluation approfondie de la situation, de ne pas octroyer les primes correspondantes.

3.3. Le secteur diffus : financement de l'AMO

Les modifications de la réglementation relative à l'AMO subventionnable s'inscrivent dans la continuité des adaptations du régime des aides aux propriétaires bailleurs (voir la fiche 16 jointe en annexe, qui indique quel est le montant du complément d'AMO dans les différents cas de figure).

Un complément de subvention sera dorénavant octroyé aux bailleurs pour chaque logement compris dans le dossier. Les limitations prévues dans la réglementation issue de la réforme applicable depuis 2011 sont donc supprimées (jusqu'à maintenant, un dossier bailleur ne pouvait donner lieu à l'octroi que d'un seul complément, quel que soit le nombre de logements compris dans le dossier, et uniquement pour des travaux portant sur les parties privatives ou à l'intérieur d'un logement occupé).

Le montant du complément de subvention octroyé évolue dans le cas des travaux lourds et des projets de travaux d'amélioration éligibles à l'ASE. Une majoration est possible pour les logements faisant l'objet d'une prime de réservation au bailleur.

Les relations contractuelles entre le prestataire et le propriétaire sont précisées avec, pour l'opérateur, l'obligation d'afficher le coût complet de la mission (avec une transparence sur les éventuels financements publics perçus directement par l'opérateur) et l'interdiction de facturer hors contrat des prestations relevant de la mission d'AMO subventionnable.

3.4. *Rappel sur l'obligation d'accompagnement du propriétaire occupant et certaines modalités d'application particulières*

La fiche 17 jointe en annexe rappelle les cas dans lesquels l'accompagnement du propriétaire occupant est obligatoire, ainsi que certaines modalités d'application particulières (travaux en parties communes de copropriété, travaux simples).

4. Les interventions en faveur des copropriétés

- Les aides de l'Anah et du FART sont susceptibles d'être octroyées pour tout type de copropriétés :
- soit *via* des aides attribuées personnellement aux copropriétaires éligibles (financement de la quote-part de travaux, dans le cadre des régimes d'aides « propriétaires occupants » et « propriétaires bailleurs ») ;
 - soit *via* une aide au syndicat, uniquement dans certains cas (copropriétés en difficulté), et avec la possibilité de combiner cette aide avec des subventions aux copropriétaires (dans certaines conditions).

La fiche 22 jointe en annexe précise les différents cas de figure et les différentes combinaisons possibles.

4.1. *Copropriétés non éligibles à l'aide au syndicat : possibilité de financer des travaux de rénovation thermique en parties communes via les aides individuelles aux copropriétaires éligibles (rappel)*

Les travaux en parties communes de copropriété peuvent faire l'objet d'aides aux copropriétaires occupants de ressources modestes, ou aux bailleurs, dans les conditions fixées par le règlement des aides du FART et le régime des aides de l'Anah.

Par conséquent, dans le cas où la copropriété décide d'engager des travaux de rénovation thermique importants et permettant un gain de performance énergétique suffisant, les copropriétaires ont intérêt à déposer ensemble une demande d'aide de l'Anah et du FART, par l'entremise d'un mandataire commun.

4.2. *Les aides aux travaux de l'Anah et du FART au syndicat d'une copropriété en difficulté*

Le syndicat des copropriétaires est éligible aux aides de l'Anah uniquement dans le cas d'une copropriété en difficulté, ou pour des travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble.

Le régime des aides de l'Anah applicable aux syndicats des copropriétaires résulte d'une délibération de 2012, qui a consolidé l'ensemble des règles applicables. Cette délibération a fait l'objet d'une reprise intégrale, moyennant quelques adaptations, au cours du conseil d'administration du 13 mars 2013.

Par ailleurs, les syndicats de copropriété bénéficiaires d'une aide de l'Anah sont éligibles à l'aide du FART dès lors que les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

Les aides de l'Anah au syndicat

Les dispositions applicables aux demandes d'aide de l'Anah déposées à compter du 1^{er} juin 2013, ainsi que des précisions sur les modalités d'application, figurent dans les fiches 19 et 20 jointes en annexe.

Pour rappel, dans sa séance du 13 juin 2012, le conseil d'administration avait, à la suite du rapport Braye (« Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés – Une priorité des politiques de l'habitat », janvier 2012), adopté une délibération prévoyant notamment que l'octroi de l'aide est conditionné au préalable à la réalisation d'un diagnostic complet et à l'élaboration d'une stratégie de redressement pérenne et d'un programme de travaux cohérent (sauf exception pour une tranche de travaux d'urgence, dûment justifiés sur le plan technique).

À ces dispositions la délibération du 13 mars 2013 ajoute l'obligation de joindre une évaluation énergétique. Il est demandé aux territoires d'appliquer cette règle depuis le début de l'année 2013, dans le cadre de la justification de l'emploi des ressources issues de la vente des quotas-carbone.

Surtout, les conditions de financement des travaux dans le cas d'une OPAH « copropriétés dégradées » (et du volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH) sont substantiellement modifiées. La notion de « pathologie lourde » est supprimée et l'octroi d'un financement majoré n'est possible que dans les conditions suivantes, précisées dans la fiche 20 jointe en annexe :

- possibilité de déplafonner les travaux en cas de dégradation très importante du bâti, de travaux permettant un gain de performance énergétique supérieur à 50 % ou, à titre exceptionnel, de désordres structurels avérés et particulièrement difficiles à traiter ;
- possibilité d'appliquer un taux de subvention maximal de 50 % aux travaux nécessaires pour résoudre une situation de dégradation très importante du bâti ou, le cas échéant et à titre exceptionnel, aux travaux permettant de résoudre des désordres structurels avérés et particulièrement complexes à traiter.

Les autorités décisionnaires sont invitées à appliquer strictement l'ensemble des nouvelles dispositions régissant l'octroi des aides aux syndicats.

L'aide du FART aux travaux d'économies d'énergie donnant lieu à une aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires

Lorsque les travaux faisant l'objet de l'aide de l'Anah au syndicat permettent un gain de performance d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle du bâtiment, le syndicat de copropriété peut bénéficier d'une ASE d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale.

La fiche 21 jointe en annexe contient toutes les précisions nécessaires.

Articulation avec les aides individuelles aux copropriétaires

Les différents cas d'articulation d'une aide au syndicat et d'aides aux copropriétaires (dispositif « aides mixtes » Anah ; cumul d'ASE pour les mêmes travaux, règles d'écrêtement) sont précisés dans la fiche 22 jointe en annexe.

4.3 Le financement de l'ingénierie des interventions sur les copropriétés fragiles ou en difficulté

Pour rappel, en 2012, le conseil d'administration a élargi les financements de l'Anah (voir l'instruction du 5 juin 2012) :

- à des dispositifs de veille et d'observation locales permettant de détecter à temps les premières difficultés des copropriétés, de repérer les copropriétés sur lesquelles il faut agir et d'élaborer et suivre la politique locale ;
- à des dispositifs opérationnels à caractère préventif permettant de sensibiliser et d'accompagner les copropriétés et copropriétaires dès l'apparition des premiers signes de fragilité et ainsi de prévenir l'enclenchement d'un processus de déqualification de la copropriété.

Le conseil d'administration sera amené à se prononcer avant la fin de l'année sur une éventuelle prorogation ou pérennisation de ces dispositifs expérimentaux.

Certaines mesures relatives au financement de l'ingénierie des copropriétés fragiles ou en difficulté ont été adoptées lors du conseil d'administration du 13 mars 2013 (délibération n° 2013-11) :

- le plafond de l'aide prévue au titre des missions du coordinateur du plan de sauvegarde est porté de 15 000 € (HT) à 50 000 € (HT), niveau correspondant au haut de la fourchette des coûts observés sur le terrain ;
- dans le cas d'une copropriété fragile ou en difficulté, les missions du mandataire *ad hoc* peuvent être financées, dans des conditions identiques à celles prévues pour le financement des missions du coordinateur du plan de sauvegarde ;
- il est rappelé la nécessité d'intégrer, dans le cas d'études et d'interventions programmées portant sur les copropriétés en difficulté, les prestations d'ingénierie nécessaires pour la réalisation du diagnostic et l'élaboration de la stratégie et du programme de travaux (condition d'octroi de l'aide au syndicat) ;
- la réglementation prévoit explicitement la possibilité d'octroyer, en OPAH « copropriétés dégradées » et en plan de sauvegarde, les primes à l'ingénierie constituant la part variable d'une subvention au suivi-animation. Cette possibilité n'est ouverte qu'en cas d'aides individuelles de l'Anah aux copropriétaires, dans le cadre d'un dispositif d'aides mixtes.

5. La valorisation des certificats d'économies d'énergie au profit des obligés partenaires du programme Habiter mieux

Les obligés partenaires du programme Habiter mieux ont l'exclusivité de l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie (CEE) issus de travaux objet d'une aide du programme Habiter mieux.

Tout demandeur sollicitant l'octroi d'une aide de solidarité écologique (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndicat de copropriété) doit joindre à sa demande le formulaire d'engagement « Habiter mieux/CEE – Engagements complémentaires », sauf dans le cas particulier des dossiers « propriétaires occupants » ou « propriétaires bailleurs » portant sur des travaux en parties communes de copropriété.

Le respect de ses engagements par le demandeur conditionne l'octroi de l'ASE et donc celle de l'Anah : s'il était établi, à l'instruction de la demande de paiement de la subvention ou ultérieurement, que les CEE ont été enregistrés par un tiers autre que l'obligé référent, non seulement l'ASE, mais également l'aide de l'Anah pourraient faire l'objet d'une décision de retrait et de reversement.

À noter que le descriptif des missions de l'opérateur chargé de l'accompagnement des propriétaires bailleurs et occupants (annexe I-I du règlement des aides du FART) fait l'objet d'une adaptation pour intégrer un item relatif à l'assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux.

La fiche 23 contient toutes les précisions utiles au sujet de la valorisation des CEE par l'obligé référent.

6. La mise en œuvre des nouvelles mesures

Il est précisé au préalable que les nouvelles mesures s'inscrivent dans la continuité des principes issus de la réforme des aides de l'Anah mise en œuvre à partir de 2011 et du lancement du programme Habiter mieux : logique de projet, diagnostic/évaluation obligatoire, octroi de l'aide du FART conditionné à l'octroi d'une aide de l'Anah... et que de nombreuses dispositions adoptées alors demeurent applicables. Les indications contenues dans des instructions de la période 2010-2013, dès lors qu'elles ne sont pas contradictoires avec les nouvelles mesures, restent donc d'actualité.

6.1. Entrée en vigueur des nouvelles dispositions

Régime des aides de l'Anah

En pratique, certaines des nouvelles mesures comprises dans les délibérations doivent être appliquées depuis le début de l'année 2013, conformément aux directives contenues dans l'instruction du 8 janvier 2013 (évaluation énergétique exigée pour quasiment tous les projets) et à la circulaire de programmation du 1^{er} mars 2013 (assouplissement pour l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR, travaux de mise en conformité d'une installation d'assainissement non collectif).

Les autres mesures nouvelles du régime des aides de l'Anah s'appliquent aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 (date de dépôt figurant sur le récépissé). À noter que les délibérations du 13 mars 2013 ont fait l'objet d'une publication au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (BO n° 2013/8 du 10 mai 2013).

Les dossiers déposés avant cette date se verront appliquer les précédentes règles du régime d'aides Anah.

Les nouvelles dispositions de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources des propriétaires occupants s'appliquent également aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013.

Règlement des aides du FART

Les dispositions nouvelles du règlement des aides du FART (c'est-à-dire, principalement : l'augmentation de l'ASE aux propriétaires occupants, la possibilité d'octroyer une ASE aux bailleurs et aux syndicats de copropriétaires et la hausse de la prime à l'ingénierie) sont applicables aux dossiers faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de sa publication au *Journal officiel* (dossiers déposés et instruits mais non engagés à cette date, quelle que soit par ailleurs la date de dépôt).

Les dossiers engagés jusqu'au jour de la parution se verront donc appliquer les dispositions du règlement des aides du FART dans sa version annexée au décret n° 2012-447 du 2 avril 2012.

Aucune date exacte de parution du nouveau décret ne peut être fournie à ce stade. Une publication en juin ou, au plus tard, dans le courant du mois de juillet est quasi certaine. Les territoires en seront immédiatement avisés.

Adaptation des formulaires

Les formulaires Cerfa sont en cours d'actualisation. Les services et les opérateurs seront informés au fur et à mesure de la mise à disposition des nouveaux formulaires, au cours du mois de juin 2013. Dès la mise en ligne des nouvelles versions, il conviendra de ne plus mettre les anciennes versions à disposition du public.

Les demandes formulées à compter du 1^{er} juillet 2013 devront obligatoirement l'être au moyen des Cerfa à jour. On pourra donc admettre que, pour les dossiers déposés entre le 1^{er} et le 30 juin 2013, les demandes soient formulées au moyen de la version antérieure.

Des modalités spécifiques s'appliquent en ce qui concerne le Cerfa n° 14566 « Habiter mieux – CEE/Engagements complémentaires » (voir le point 4° de la fiche 23 jointe en annexe). Pour des dossiers « propriétaires bailleurs » (hors cas de travaux en parties communes) ou « syndicats », l'aide du FART ne pourra être octroyée que si le dossier comprend bien la nouvelle version du formulaire,

dûment rempli et signé par le propriétaire.

6.2. Mise en œuvre locale

Les nouvelles dispositions du régime des aides de l'Anah s'appliquent *de facto* aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 (sous réserve des éventuelles modulations locales inscrites ultérieurement dans le programme d'actions).

Programmes d'actions

Les projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques des PB ou les projets de travaux de lutte contre la précarité énergétique des PO de ressources modestes (ressources comprises entre le plafond standard et le plafond majoré) sont considérés comme une priorité au niveau national et doivent être considérés comme prioritaires au plan local même si le programme d'actions ne le précise pas. En effet, le programme d'actions ayant été rédigé dans le contexte d'une réglementation nationale ne permettant pas le financement de ces projets par l'Anah, le fait qu'ils n'y soient pas mentionnés ne saurait être interprété comme une volonté explicite de les considérer localement comme non prioritaires.

Dans ces conditions, il n'y a en principe aucune raison de procéder à une modification en urgence du programme d'actions. Si des ajustements d'ordre formel sont à réaliser, ceux-ci pourront être faits dans le cadre de la révision annuelle du programme d'actions.

Conformément aux directives données dans la circulaire de programmation pour 2013, on rappellera la nécessité de ne pas moduler à l'excès les conditions d'octroi de l'aide de l'Anah.

Enfin, il est rappelé que les conditions d'octroi des aides du FART ne peuvent faire l'objet d'aucune modulation locale.

Opérations programmées

S'agissant des opérations programmées en cours et du financement du suivi-animation, il n'est pas nécessaire, du point de vue de l'Anah, de réviser les objectifs par avenant : tous les dossiers « prioritaires » peuvent bien évidemment être agréés. Un avenant est à envisager seulement en cas de modification substantielle du volume global des engagements financiers prévisionnels mentionnés dans la convention (voir sur ce point les précisions de la fiche 14 jointe en annexe).

Les nouvelles dispositions relatives à la part variable de la subvention ingénierie (prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur ; prime à l'ingénierie du FART ; en secteur tendu, prime au développement du logement social dans le parc privé, ou pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire) sont applicables aux demandes de subvention pour le suivi-animation (au titre d'une tranche annuelle) déposées à compter du 1^{er} juin 2013. Le nombre de primes est fonction du nombre de dossiers agréés, au titre de la tranche annuelle concernée.

Contrats locaux d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique

L'adaptation du CLE n'est pas nécessaire pour appliquer les nouvelles mesures et octroyer l'aide du FART aux nouveaux publics éligibles.

Des consignes seront prochainement données pour engager, dans le courant du second semestre 2013, la négociation de la nouvelle génération des CLE.

Pour toute question sur les nouvelles mesures, il convient de saisir, en fonction de la nature de la demande, soit le chargé de mission territorial, soit le pôle d'assistance réglementaire et technique de la direction de l'expertise et de l'animation territoriale de l'Anah.

La présente instruction fera l'objet d'une publication au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Fait le 4 juin 2013.

La directrice générale de l'Anah,
I. ROUGIER

ANNEXE

FICHES COMPLÉMENTAIRES POUR L'APPLICATION DES ÉVOLUTIONS DU RÉGIME DES AIDES DE L'ANAH ET DU PROGRAMME HABITER MIEUX EN 2013

Chacune des fiches comporte sur le sujet concerné la référence juridique, le dispositif applicable, des compléments à visée opérationnelle et des éléments de doctrine. Ces fiches ont valeur d'instruction, au même titre que l'instruction à laquelle elles se rattachent.

Rappel. – Les évolutions du régime des aides de l'Anah sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013. Les évolutions du programme Habiter mieux sont applicables aux dossiers pour lesquels la décision est prise à compter du lendemain de la parution du décret relatif au règlement des aides du FART (à paraître mi-2013).

SOMMAIRE

- FICHE 1 : **Les plafonds de ressources PO applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013.**
- FICHE 2 : **Les travaux pour l'autonomie de la personne.**
- FICHE 3 : **PO – Projets de travaux lourds : production obligatoire de l'évaluation énergétique.**
- FICHE 4 : **Méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter mieux.**
- FICHE 5 : **PO – Travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif.**
- FICHE 6 : **PB – Travaux d'amélioration des performances énergétiques.**
- FICHE 7 : **PB – Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter mieux) aux bailleurs.**
- FICHE 8 : **PB – Production obligatoire de l'évaluation énergétique.**
- FICHE 9 : **PB – Écoconditionnalité.**
- FICHE 10 : **PB – La prime de réduction du loyer.**
- FICHE 11 : **PB – La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires.**
- FICHE 12 : **PB – La modalité spécifique applicable aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage.**
- FICHE 13 : **Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique.**
- FICHE 14 : **Accompagnement PO et PB – Suivi-animation d'ingénierie programmée : dispositions générales.**
- FICHE 15 : **Accompagnement PO et PB – Les conditions de financement des prestations de suivi-animation.**
- FICHE 16 : **Accompagnement PO et PB – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage.**
- FICHE 17 : **Accompagnement PO – Les cas d'accompagnement obligatoire et les modalités particulières.**
- FICHE 18 : **Accompagnement PO et PB – Les prestations d'accompagnement dans le cadre du programme Habiter mieux.**
- FICHE 19 : **Syndicat de copropriété – Conditions générales d'octroi de l'aide de l'Anah.**
- FICHE 20 : **Syndicat de copropriété – Le financement des travaux en OPAH « copropriété dégradée ».**
- FICHE 21 : **Syndicat de copropriété – Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter mieux).**
- FICHE 22 : **Les différentes modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété.**
- FICHE 23 : **La valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter mieux.**

FICHE 1

Les plafonds de ressources « propriétaires occupants » applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013

1^o Les dispositions du nouvel arrêté « plafonds de ressources »

Réf. : arrêté du 24 mai 2013 (JORF du 1^{er} juin 2013, NOR : *ETLL1305399A*) relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat.

Les principales nouvelles dispositions de l'arrêté fixant les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants (PO) bénéficiaires des aides de l'Anah sont :

- l'application du plafond de ressources majoré en cas de travaux d'économies d'énergie éligibles à l'aide de solidarité écologique (ASE) ;
- le relèvement des plafonds (dans des proportions significatives pour les plafonds « standards »).

Cas d'application du plafond majoré

Le nouvel arrêté prévoit dorénavant, parmi les cas d'application du plafond de ressources majoré, celui des travaux d'économies d'énergie éligibles à l'aide de solidarité écologique (ASE).

En outre, certaines des dispositions figurant dans l'arrêté précédemment applicable sont mises à jour :

- suppression des dispositions relatives à la CAH et à un pouvoir décisionnaire de la commission compétente, devenues obsolètes à la suite des décrets « relance » et « gouvernance » (2009) ;
- prise en compte, pour l'application du plafond majoré, des situations de dégradation (constat d'une dégradation très importante, sur rapport réalisé à l'aide d'une grille d'évaluation) et de perte d'autonomie liée au vieillissement (au même titre que le handicap). En pratique, ces adaptations sont effectives depuis la réforme de 2010.

Article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1^{er} ci-dessus, les plafonds de ressources définis à l'annexe 2 du présent arrêté (plafonds de ressources majorés) sont applicables lorsque la subvention est demandée en vue de réaliser les travaux :

- destinés à la mise en œuvre des prescriptions d'un arrêté préfectoral tendant à remédier à l'insalubrité des immeubles ou des logements en application des articles L. 1331-26 et suivants et des articles L. 1334-2 et suivants du code de la santé publique, ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou des prescriptions d'un arrêté portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation en application des articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- destinés à remédier à une situation d'insalubrité ou de dégradation des immeubles ou des logements constatée par l'autorité décisionnaire suivant des critères définis par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat ;
- bénéficiant de l'aide de solidarité écologique du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) des logements privés, octroyée par l'Anah au nom de l'État, dans les conditions précisées par le règlement des aides du FART ;
- d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou en perte d'autonomie liée au vieillissement, constatés par l'autorité décisionnaire suivant des critères définis par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat ;
- portant sur les parties communes des immeubles ou sur les logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. »

Ainsi, les cas d'application du plafond majoré correspondent dorénavant aux champs d'intervention prioritaires de l'Anah en matière d'aides aux propriétaires occupants :

- lutte contre l'habitat indigne (« travaux lourds ») ou « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ») et très dégradé (« travaux lourds ») ;
- lutte contre la précarité énergétique (« travaux de lutte contre la précarité énergétique ») ;
- adaptation à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap (« travaux pour l'autonomie de la personne ») ;
- intervention programmée sur les copropriétés en difficulté (aides individuelles sur quote-part de travaux en parties communes réalisés en plan de sauvegarde ou en OPAH « copropriété », dans le cadre des « aides mixtes »).

À noter que l'éligibilité d'un PO à l'ASE du programme Habiter mieux découle exactement de son éligibilité à l'aide de l'Anah. Si l'aide de l'Anah est octroyée à un PO pour un projet de travaux éligible à l'ASE, celle-ci lui est automatiquement octroyée :

Extrait du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013).

« 2.2. Aides aux travaux/Bénéficiaires et travaux éligibles.

[L'ASE] est octroyée aux bénéficiaires des aides de l'ANAH suivants :

- les propriétaires occupants, ou bénéficiaires assimilés, visés aux 2^o et 3^o du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation et respectant les conditions de ressources mentionnées au dernier alinéa du I du même article, lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'ANAH permet un gain de performance énergétique d'au moins 25 % ; »

Relèvement des plafonds

Le plafond « standard » est augmenté de 15 % en Île-de-France et de 20 % dans les autres régions. Ainsi la proportion de ménages PO dont les ressources sont inférieures à ce plafond est-elle portée à environ 30 % du nombre total de PO.

Le plafond « majoré » est relevé de 5 % en Île-de-France, afin d'atteindre dans l'ensemble des régions (Île-de-France ou autres) une proportion d'environ 15 % de ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond standard et le plafond majoré.

Ces nouveaux plafonds, applicables aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013, figurent dans les tableaux du 3^e de la présente fiche.

2^o Les dispositions issues des évolutions du régime d'aides « propriétaires occupants » : les nouvelles catégories de ménages à ressources très modestes et à ressources modestes

Réf. : a du 5^o de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013.

Outre la modification des conditions de financement des travaux de lutte contre la précarité énergétique compris dans un projet de travaux d'amélioration, la principale évolution du régime d'aides PO consiste à réduire à deux le nombre de catégories de ménages aux ressources modestes, contre trois auparavant :

Les nouvelles catégories de ménages PO éligibles aux aides de l'Anah : tableau synthétique	
Régime d'aides PO applicable depuis 2011	Régime d'aides PO applicable aux dossiers déposés à compter du 1 ^{er} juin 2013
ménages non éligibles à l'aide de l'Anah	ménages non éligibles à l'aide de l'Anah
----- PLAFONDS MAJORES ----- -----	----- PLAFONDS MAJORES ----- -----
« ménages à ressources modestes / "plafond majoré" »	<i>deviennent</i> « ménages à ressources modestes »
----- PLAFONDS STANDARDS ----- -----	----- PLAFONDS STANDARDS ----- -----
« ménages à ressources modestes »	} <i>deviennent</i> « ménages à ressources très modestes »
----- PLAFONDS TRES SOCIAUX ----- -----	
« ménages à ressources très modestes »	

Les catégories « ressources très modestes » et « ressources modestes » au sens du régime d'aides PO 2010 sont fusionnées du fait de la suppression des plafonds de ressources dits « très sociaux » (plafonds correspondant à 50 % des plafonds de ressources « majorés »). Tous les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond de ressources « standard » sont désormais regroupés dans une catégorie unique, sous la dénomination « ménages à ressources très modestes ». On considère que le niveau de revenu de ces ménages justifie l'application du taux de subvention maximal dans les situations prioritaires (habitat indigne et très dégradé, précarité énergétique, autonomie).

Les ménages « PO majorés », dont les ressources sont supérieures au plafond de ressources standard et inférieures ou égales au plafond de ressources majoré (ex-catégorie « ressources modestes/"plafond majoré" » dans le régime d'aides PO 2010), forment à présent la catégorie des « ménages à ressources modestes ». Avec l'ajout, dans l'arrêté « plafond de ressources », de la lutte contre la précarité énergétique parmi les cas d'application du plafond de ressources majoré, ces ménages deviennent éligibles sur l'ensemble des champs d'action prioritaires de l'Anah (voir le 1^o de la présente fiche).

Extrait de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :

« 5° Plafonds de ressources.

Les personnes mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH doivent répondre, en application du dernier alinéa du I du même article, aux conditions de ressources définies dans l'arrêté mentionné à cet alinéa.

a) Rappel des différents plafonds de ressources et dénomination des ménages par référence à ces plafonds :

Les plafonds de ressources dits "standards" et "majorés" sont ceux mentionnés respectivement à l'article 1^{er} (annexe 1) et à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté susmentionné.

Par référence à ces plafonds de ressources, sont dénommés :

- ménages aux ressources "très modestes" : ceux dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources "standards" ;
- ménages aux ressources "modestes" : ceux dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources "standards" mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources "majorés". »

3° Les nouveaux plafonds de ressources applicables aux nouvelles catégories

Réf. : annexes 1 et 2 de l'arrêté 24 mai 2013 (JORF du 1^{er} juin 2013, NOR : ETL1305399A) relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah ; a du 5° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013.

Les valeurs ci-après, exprimées en euros, sont applicables aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013.

ILE-DE-FRANCE (valeurs 2013, pour les dossiers déposés à compter du 1 ^{er} juin)		
Nombre de personnes composant le ménage	plafond de ressources standard (« ménages à ressources très modestes »)	plafond de ressources majoré (« ménages à ressources « modestes »)
1	19 616	23 881
2	28 793	35 050
3	34 579	42 096
4	40 375	49 153
5	46 192	56 232
Par personne supplémentaire	5 804	7 068

AUTRE REGION (valeurs 2013, pour les dossiers déposés à compter du 1 ^{er} juin)		
Nombre de personnes composant le ménage	plafond de ressources standard (« ménages à ressources très modestes »)	plafond de ressources majoré (« ménages à ressources « modestes »)
1	14 173	18 170
2	20 728	26 573
3	24 930	31 957
4	29 123	37 336
5	33 335	42 736
Par personne supplémentaire	4 200	5 382

La circulaire du 7 décembre 2012 relative aux plafonds de ressources applicables en 2013 à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah est abrogée pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013.

Les nouveaux plafonds seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année, dans les conditions précisées à l'article 5 de l'arrêté.

4° Application de ces plafonds de ressources à d'autres bénéficiaires que les PO

Les nouvelles catégories et les nouveaux plafonds de ressources sont applicables aux demandes présentées à compter du 1^{er} juin 2013 par d'autres bénéficiaires que des PO :

- personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (3° du I de l'article R. 321-12 du CCH ; article 15-D du RGA). Il convient dans ce cas de vérifier l'éligibilité « ressources » de chacun des deux ménages (propriétaire occupant d'une part, demandeur d'autre part) et de faire application des dispositions du b du 5° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 ;
- titulaires d'un bail commercial portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation et pouvant donner lieu à titre exceptionnel à l'octroi d'une aide (II de l'article R. 321-12 du CCH ; article 15-C.2 et 15-D du RGA ; 7° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013) ;
- locataires, pour des travaux pour la mise en décence ou des travaux pour l'autonomie de la personne (5° du I de l'article R. 321-12 du CCH, article 15-F du RGA, 1° de la délibération n° 2013-09 du 13 mars 2013) ;
- propriétaires non occupants et de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes (1° du I de l'article R. 321-12 du CCH ; 3° de l'article 15-B du RGA). Il convient dans ce cas de vérifier l'éligibilité « ressources » de chacun des deux ménages (propriétaire demandeur d'une part, ménage occupant d'autre part) et de faire application des dispositions du 10° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

5° Plafond de ressources applicable pour l'octroi des dérogations au seuil minimal de recevabilité et au taux maximal d'aides publiques de 80 %

Réf. : délibérations n° 2013-13 et n° 2013-14 du 13 mars 2013

Dans le prolongement de la réduction à deux catégories de ménages à ressources modestes (voir le 2° de la présente fiche), certaines dispositions prises en application du règlement général de l'agence sont adaptées afin que, pour l'octroi des dérogations au seuil minimal de recevabilité et au taux maximal d'aides publiques de 80 %, le niveau de ressources des PO ne soit plus apprécié en fonction du plafond très social, mais en fonction du plafond standard.

Dérogation au seuil minimal de recevabilité d'un dossier (1 500 € HT de travaux subventionnables)

Délibération n° 2013-13 du 13 mars 2013 :

« Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013, le 3^e alinéa (1^{er} tiret) du point 1 de la délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010 prise en application de l'article 4 du RGA (seuil minimal de recevabilité des dossiers) est rédigé comme suit :
[Il peut être dérogé à la règle de seuil minimal de recevabilité des dossiers pour les opérations...] réalisées par des personnes visées aux 2° [PO], 3° [personnes assurant la charge effective des travaux] et 5° [locataires] du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit "standard" mentionné à l'article 1^{er} de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah ("ménages aux ressources très modestes" au sens de la délibération n° 2013-07). »

La très grande majorité des dossiers PO prioritaires ayant un coût de travaux qui dépasse largement le seuil minimal, les cas d'octroi de cette dérogation devraient demeurer exceptionnels.

Dérogation au taux maximal d'aides publiques de droit commun de 80 % du coût TTC de l'opération

Délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013 :

« Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013, le 2^e alinéa (1^{er} tiret) de la délibération n° 2010-10 du 5 mai 2010 prise en application de l'article 12 du RGA (bénéficiaires ou interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100 % d'aides publiques directes) est rédigé comme suit :
"Le montant total d'aides publiques directes peut être porté à 100 % du coût global (TTC) de l'opération dans les cas suivants : opérations réalisées par des personnes visées aux 2° [PO], 3° [personnes assurant la charge effective des travaux] et 5° [locataires] du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit "standard" mentionné à l'article 1^{er} de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah ("ménages aux ressources très modestes" au sens de la délibération n° 2013-07). »

Rappel. – En cas de dépassement du pourcentage maximal d'aides publiques de 80 ou 100 %, l'aide de l'Anah et, le cas échéant, celle du FART sont écartées au moment de l'examen de la demande de paiement.

FICHE 2

Les travaux pour l'autonomie de la personne

Nota. – La présente fiche se substitue à la fiche 5 de l'annexe IV à l'instruction du 4 octobre 2010.

Réf. : b du 2^o de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013.

Institués dans le cadre de la réforme entrée en vigueur en 2011 (délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010), les « travaux pour l'autonomie de la personne » sont des travaux d'adaptation du logement et d'accessibilité au logement qui, compris dans un projet de travaux d'amélioration, sont dûment justifiés.

Ils sont subventionnés à un taux majoré. La délibération relative au régime d'aides « propriétaires occupants » (PO) prévoit les dispositions ci-après, auxquelles renvoient les délibérations relatives aux régimes d'aides « propriétaires bailleurs » (PB) et locataires (dans ces deux derniers cas, les besoins spécifiques à prendre en compte sont ceux du locataire).

Extrait du b du 2^o de la délib. n° 2013-07 du 13 mars 2013 (dispositions reprises de la délib. n° 2010-51 du 22 sept. 2010) :

« 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. »

En ce qui concerne la justification de la perte d'autonomie, le dispositif fait l'objet d'une adaptation en 2013 pour résoudre les difficultés que les personnes âgées autonomes ou relativement autonomes (c'est-à-dire relevant *a priori* d'un GIR 6 ou 5) rencontrent sur certains territoires pour faire établir l'évaluation en GIR par la caisse de retraite :

Extrait du b du 2^o de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 (dispositions nouvelles) :

« Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de soixante ans (60 ans révolus), en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic "autonomie". »

Cette mesure d'assouplissement n'a pas vocation à être appliquée systématiquement : elle est réservée aux cas dans lesquels des personnes âgées de plus de soixante ans sont confrontées à l'impossibilité d'obtenir leur évaluation en GIR par l'organisme dédié à la gestion de leur régime de retraite obligatoire.

Dans ce cas, ces personnes ne sont pas exemptées de fournir l'évaluation en GIR – celle-ci constitue l'un des deux documents nécessaires à la justification des « travaux pour l'autonomie de la personne » – mais elles peuvent faire effectuer l'évaluation en GIR par la personne réalisant le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie ».

L'évaluation en GIR ainsi réalisée n'a pas d'autre valeur que celle que lui attribue l'Anah ; en particulier, elle ne peut être utilisée pour obtenir une prestation, une allocation, une subvention ou un quelconque avantage auprès d'un autre organisme – sauf, bien entendu, dans le cas où cet organisme subordonne expressément son intervention au financement des travaux par l'Anah (aides aux travaux d'une collectivité, par exemple).

L'évaluation est réalisée conformément aux instructions contenues dans le guide de remplissage annexé au décret n° 2008-821 du 21 août 2008 relatif au guide de remplissage de la grille nationale AGGIR, ou aux éventuelles instructions issues d'une réglementation ultérieure.

En ce qui concerne le document permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins, un soin particulier doit être apporté au contenu du rapport d'ergothérapeute ou du diagnostic « autonomie » :

Extrait du b du 2^e de la délib. n° 2013-07 du 13 mars 2013 (dispositions reprises de la délib. n° 2010-51 du 22 sept. 2010) :

- « 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. »

Le diagnostic « autonomie » est 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.

S'ils ne sont pas justifiés dans les conditions fixées par la délibération, et à moins de se rapporter à une autre situation (dégradation), les travaux d'adaptation ou d'accessibilité sont :

- soit non éligibles : pour les PO ou les locataires de ressources modestes, ainsi que pour les PB, l'octroi d'une aide est strictement réservé au cas de « travaux d'autonomie de la personne » ;
- soit assimilés à des travaux classiques et théoriquement finançables en « autres travaux » (PO de ressources très modestes). Toutefois, depuis 2011, ces travaux ne sont pas prioritaires (voir la circulaire de programmation pour 2013 du 1^{er} mars 2013) et ne devraient donc pas donner lieu à agrément.

FICHE 3

Projets de travaux lourds des propriétaires occupants : production obligatoire de l'évaluation énergétique

Réf. : d du 1^o de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013.

Depuis le début de l'année 2013, il est demandé aux services instructeurs d'exiger que, dans le cas des projets de travaux lourds des propriétaires occupants (PO), une évaluation énergétique soit jointe au dossier (voir l'instruction du 8 janvier 2013, § 2.2). L'objectif de cette mesure est double :

- sensibiliser davantage les PO concernés à la nécessité d'engager des travaux améliorant les performances énergétiques, quelle que soit la situation à l'origine du projet de travaux ;
- recueillir l'information sur le gain énergétique éventuellement généré, afin de justifier de l'emploi des nouvelles ressources du budget de l'Anah (produit de la vente des quotas-carbone).

L'obligation de joindre l'évaluation énergétique au dossier de demande dans le cas des projets de travaux lourds figure dorénavant dans les dispositions régissant le régime d'aides PO (délibération n° 2013-07).

Il ne peut être dérogé à l'obligation de fournir l'évaluation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété.

Si nécessaire, il conviendra donc de procéder à une demande de pièce complémentaire.

La délibération précise les modalités d'application (fourniture d'une nouvelle évaluation énergétique après travaux en cas de modification du projet ; cas particuliers de travaux en parties communes) ainsi que les conditions fixées en matière de méthodologie de l'évaluation et de compétences exigées de l'évaluateur.

Enfin, il est indiqué que, en cas d'éligibilité du projet à l'ASE, les dispositions prévues à l'annexe II du règlement des aides du FART s'appliquent en priorité (voir la fiche 4).

Extrait de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :

« 1^o 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

[...] d) En outre, (lorsqu'il est fait application de la modalité de financement "travaux lourds"), le dossier de demande de subvention doit obligatoirement comporter une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux permettant de mesurer, le cas échéant, le gain de performance résultant de la réalisation du projet de travaux.

Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective.

L'évaluation jointe au dossier de demande de subvention indique la consommation conventionnelle du logement en kWhep/m².an et son "étiquette énergie et climat" :

- telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part ;
- 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 logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée est fournie au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.

L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL-DPE (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 opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou, à défaut, par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

Lorsque l'aide de solidarité écologique peut être octroyée, l'évaluation énergétique est produite dans les conditions définies par le règlement des aides du FART. »

Rappel. – Le service instructeur doit saisir dans OP@L les valeurs correspondant à la consommation conventionnelle (en kWhep/m².an) du logement avant et après travaux, ainsi que la surface habitable.

FICHE 4

Méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter mieux

Réf. : annexe II-II du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013).

Lorsque l'octroi de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter mieux est possible, les dispositions du règlement des aides du FART relatives à l'évaluation énergétique s'appliquent en priorité.

Celles-ci font l'objet d'une légère adaptation en ce qui concerne les compétences des évaluateurs. Pour le reste, les dispositions précédemment applicables sont inchangées.

Extrait de l'annexe II du règlement des aides du FART :

« II. METHODES D'EVALUATION ENERGETIQUE

Pour l'évaluation énergétique, la méthode 3CL/DPE peut être utilisée.

Dans le cas d'actions développées en partenariat, les opérateurs réalisant les évaluations peuvent également utiliser les outils développés par des partenaires, et notamment la méthode Dialogie développée par l'ADEME à l'intention des espaces Info Energie.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) et que ces travaux permettent à eux seuls le gain énergétique minimal conditionnant l'octroi de l'aide de solidarité écologique, l'amélioration des performances énergétiques du logement peut être justifiée par référence à une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble. Dans le cas d'une aide à un syndicat des copropriétaires, l'évaluation porte sur le ou les bâtiments objet des travaux. L'évaluation doit alors être réalisée au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

Compétences à exiger pour la réalisation des évaluations énergétiques :

Les opérateurs réalisant les évaluations énergétiques devront justifier de leur compétence et faire état :

- soit d'une certification de personnes pour le domaine de compétences DPE ;
- soit d'une certification de personnes de type expert en rénovation énergétique (ERE) ;
- soit d'une compétence appréciée au vu des formations suivies sur la thermique du bâtiment et sur les outils d'évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation d'un logiciel 3CL/DPE), ou d'une formation suivie sur Dialogie de l'ADEME (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation de Dialogie) ;
- soit des compétences prévues dans le décret du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs ;
- soit d'une habilitation de diagnostiqueur par Cerqual Patrimoine dans le cadre du bilan "patrimoine habitat".

Les opérateurs présentant des justifications au titre des deuxième (premier tiret) et quatrième (troisième tiret) alinéas devront en outre désigner un référent en thermique du bâtiment au sein ou en dehors de leurs entités professionnelles. Ce référent devra justifier d'une formation supérieure dans le domaine de la thermique du bâtiment (diplôme ou VAE) ou être un contrôleur technique avec la mission thermique.

Pour les dossiers en secteur diffus comprenant un accompagnement par AMO, une attestation annuelle par opérateur, valable pour tous les dossiers traités au cours de cette même année, pourra être délivrée aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides.

En secteur programmé, les évaluations énergétiques pourront être réalisées par l'organisme retenu pour assurer le suivi-animation de l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage des prestations de suivi-animation de l'OPAH ou du PIG d'apprécier la compétence de l'organisme et des personnes qui procèdent à ces évaluations, dans le cadre de l'appel d'offres de suivi-animation. »

Ces modifications ont un impact marginal sur le plan opérationnel et sont cohérentes avec les dernières évolutions réglementaires :

- s'agissant du premier tiret, la modification opérée (auparavant rédigé « soit d'une compétence certifiée pour la réalisation de DPE ») est essentiellement formelle ;
- la compétence pour la réalisation des audits énergétiques de copropriété est explicitement reconnue (nouvelles dispositions du quatrième tiret) ;
- le tiret « soit de l'appartenance à un bureau d'études thermiques » (anciennes dispositions du quatrième tiret) est supprimé, mais les membres d'un bureau d'études thermiques qui possèdent au moins l'une des compétences exigées peuvent bien évidemment continuer à réaliser des évaluations.

FICHE 5

Propriétaires occupants. – Travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif

Réf. : d du 2 de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013, § 1.3 de l'instruction.

Pour rappel, la circulaire de programmation pour 2013 du 1^{er} mars 2013 a rappelé que les dossiers « autres travaux » des propriétaires occupants (PO) n'avaient pas vocation à être subventionnés, en prévoyant toutefois la possibilité de prendre en compte certains travaux, dans la limite de 4 % de la dotation et en ciblant les ménages les plus modestes. Parmi ces « autres travaux prioritaires » figuraient notamment les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif et donnant lieu à un financement de l'agence de l'eau.

Ces principes d'intervention sont repris dans les dispositions relatives au régime d'aides PO tel que modifié lors du conseil d'administration du 13 mars 2013 :

Extrait de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :

« 2^e Projet de travaux d'amélioration visant à résoudre une autre situation et ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré

[...] d) Autres travaux subventionnables

Il est précisé, s'agissant des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, que la subvention de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité, et dans les conditions définies par une instruction du directeur général. »

Le conseil d'administration restreint donc strictement le financement des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif : l'intervention de l'Anah n'est possible qu'en complément de celle de l'agence de l'eau.

En application des dispositions prévues par la délibération, les conditions fixées sont les suivantes :

- le dossier est visé préalablement par le service en charge des missions visées au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales (service public de l'assainissement non collectif – SPANC) ;
- l'obligation de mise en conformité des installations existantes a été notifiée au propriétaire dans le cadre du SPANC (document à joindre au dossier de demande de subvention) ;
- les travaux sont financés par l'agence de l'eau, directement ou par l'intermédiaire de la collectivité locale (la décision permettant d'attester le montant prévisionnel de l'aide accordée par l'agence de l'eau ou la collectivité locale est jointe au dossier de demande de subvention) ;
- l'aide de l'Anah ne peut, en tout état de cause, être supérieure au montant de l'aide accordée par l'agence de l'eau ;
- cas particuliers :
 - dans le cas où le coût de la mise en conformité de l'installation d'ANC est supérieur au coût du raccordement à un réseau d'assainissement collectif, les travaux de raccordement à ce réseau peuvent être financés dans des conditions identiques à celles indiquées ci-dessus, le cas échéant en prenant en compte l'aide qui aurait pu être attribuée par l'agence de l'eau si les travaux de mise en conformité d'ANC avaient été réalisés (l'éligibilité à l'aide de l'agence de l'eau des travaux de mise en conformité et son montant théorique sont alors attestés par tout moyen) ;
 - lorsque les travaux de mise en conformité sont réalisés, avec l'accord du propriétaire, dans le cadre du SPANC, l'aide de l'Anah peut être accordée au propriétaire bien que la facture ne soit pas établie au nom de ce dernier ; l'aide de l'Anah est calculée, dans les conditions indiquées ci-dessus, en prenant en compte le coût total HT des travaux de mise en conformité réalisés dans le cadre du SPANC sur l'installation concernée (coût avant imputation de l'aide de l'agence de l'eau).

FICHE 6

Propriétaires bailleurs. – Travaux d'amélioration des performances énergétiques

Réf. : d du 2^o de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013, la liste des situations pouvant donner lieu à l'octroi d'une aide de l'Anah est étendue au cas des « projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques », définis comme des travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance d'au moins 35 % menés dans les logements ou bâtiments peu ou pas dégradés. Ces travaux sont financés par l'Anah à hauteur de 25 % dans la limite du plafond de travaux de 750 €/m².

Extrait du 2^e de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 :

« d) Travaux d'amélioration des performances énergétiques

Relèvent des travaux d'amélioration des performances énergétiques, au sens de la présente délibération, les travaux d'économies d'énergie figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA et qui, réalisés dans un logement ou un bâtiment peu ou pas dégradé, permettent un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %.

L'état du logement et, le cas échéant, du bâtiment est évalué 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.

Le gain de performance du logement est attesté par la production de l'évaluation énergétique mentionnée au 8^e de la présente délibération. »

Un rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat (cf. le point 4 et les annexes 2 et 3 de l'instruction du 4 octobre 2010, ainsi que le point 2 de l'instruction du 21 juin 2012) attestant que le logement ou le bâtiment est peu ou pas dégradé (indicateur de dégradation [ID] inférieur à 0,35) doit donc être joint au dossier de demande.

Pour une demande portant sur un bâtiment d'habitat collectif, le rapport devra porter en principe sur les parties communes ainsi que sur les parties privatives de chacun des logements objet de la demande. Toutefois :

- dans le cas d'une demande présentée par un copropriétaire bailleur isolé dont le projet ne consiste qu'en des travaux « énergie » en parties privatives, le rapport pourra ne porter que sur ces dernières ;
- inversement, dans le cas d'une demande présentée par un ou plusieurs copropriétaires bailleurs pour des travaux « énergie » en parties communes, le rapport pourra ne porter que sur ces dernières. La production d'un rapport portant également sur les parties privatives pourra néanmoins être exigée par le service instructeur, au cas par cas, dans certains dossiers à enjeux et lorsque des éléments suffisamment tangibles laissent à penser que le ou les logements pourraient être concernés par une situation de dégradation moyenne ou très importante ;
- dans le cas d'une demande présentée par un monopropriétaire bailleur dont le projet ne consiste qu'en des travaux « énergie » en parties communes sur un ou des bâtiments comportant un très grand nombre de logements, le rapport pourra, en ce qui concerne les parties privatives, ne porter que sur un échantillon représentatif de logements. Il devra alors être attesté qu'aucun élément ne laisse supposer une situation de dégradation très importante ou moyenne à l'intérieur des logements non visités.

Il est rappelé que, pour un habitat en situation de dégradation moyenne ($0,35 \leq ID < 0,55$) ou très importante ($0,55 \leq ID$), l'objectif premier du projet de travaux doit être de résoudre la situation de dégradation dans son ensemble. Le cas échéant, un projet ne comportant que des travaux « énergie » ferait l'objet d'un rejet.

Lorsque la réalisation du projet de travaux porte sur un habitat peu ou pas dégradé et permet d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 % (évaluation énergétique de la consommation conventionnelle du logement ou du bâtiment avant et après les travaux), les travaux d'économies d'énergie compris dans le projet et figurant sur la liste des travaux recevables peuvent être financés au titre des « travaux d'amélioration des performances énergétiques » (taux de subvention maximal de 25 % et plafond de travaux de 750 € HT/m² dans la limite de 80 m² par logement).

Les travaux induits par les travaux d'économies d'énergie, c'est-à-dire les travaux subventionnables dont la réalisation est absolument nécessaire pour la mise en œuvre ou à la suite des travaux d'économies d'énergie au sens strict, peuvent également être pris en compte, dans les limites du raisonnable. Les autres travaux compris dans le projet, à moins de relever d'une autre catégorie, ne peuvent donner lieu à un financement.

Le conventionnement du logement (secteur intermédiaire ou social, suivant le cas) est obligatoire : aucune dérogation n'est possible (7^o de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013).

Le projet est susceptible de donner lieu, en complément, à l'octroi d'une aide de solidarité écologique du programme Habiter mieux (voir la fiche suivante 7). L'évaluation énergétique sera donc réalisée conformément à l'annexe II du règlement des aides du FART (voir la fiche 4).

Précision sur la possibilité d'une contribution financière du locataire au titre des travaux d'économies d'énergie :

Nota. – Les développements ci-dessous peuvent potentiellement concerner tout type de projet « propriétaire bailleur » financé par l'Anah (et par le FART, le cas échéant) et comportant des travaux d'économies d'énergie : « amélioration des performances énergétiques », mais également « réhabilitation d'un logement moyennement dégradé », « projet de travaux lourds ».

Depuis 2009, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'économies d'énergie dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble (art. 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009).

Ni la réglementation de l'Anah ni le règlement des aides du FART n'interdisent en tant que telle la mise en œuvre de ce dispositif par le propriétaire.

Toutefois, dans le champ du conventionnement Anah, il convient de noter que, en pratique, les dispositions issues de l'article 23-1 de la loi de 1989 ne trouveront pas à s'appliquer en dehors du cas d'un conventionnement en milieu occupé.

En effet, aux termes de l'article 1^{er} du décret précité, la contribution n'est exigible qu'à condition qu'une démarche de concertation avec le locataire ait été engagée, portant sur le programme de travaux envisagés, les modalités de leur réalisation et les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du logement, ainsi que sur la contribution du locataire au titre des travaux d'économies d'énergie (notamment sa durée).

Dans le cas où le bailleur réalise des travaux dans un logement vacant depuis un certain temps, ou entre deux locations, et pour lequel, en tout état de cause, aucun bail n'est en cours ou n'a été signé, il y a tout lieu de considérer qu'aucune démarche de concertation n'a pu être mise en œuvre et que la contribution du locataire n'est donc pas exigible.

Dans ce cas de figure, il conviendra par conséquent d'alerter les bailleurs qui entendraient appliquer le dispositif issu de l'article 23-1 de la loi de 1989 sur le fait que leur situation ne rentre pas dans le champ d'application de cet article et qu'aucune contribution ne pourra être exigée du futur locataire.

S'il s'agit d'un conventionnement en milieu occupé, le bailleur qui entendrait demander une contribution à son locataire au titre des travaux d'économies d'énergie sera invité à consulter les informations disponibles en ligne sur le site de l'ANIL et à se rapprocher de l'ADIL locale, afin que celle-ci détermine avec lui (et éventuellement le locataire) la meilleure manière de procéder. Les travaux bénéficiant d'aides publiques directes, il pourrait être opportun, dans le cas où la contribution n'a pas de caractère forfaitaire, de suggérer au propriétaire d'appliquer une décote sur la contribution du locataire, équivalente au taux de financement de l'opération.

FICHE 7

Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter mieux) au propriétaire bailleur

Réf. : point 2.2 du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013).

Les dossiers « propriétaires bailleurs » pourront donner lieu, après parution du décret (décisions prises au lendemain du jour de la parution), à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter mieux dans des conditions relativement similaires à celles fixées pour les propriétaires occupants.

Les principales caractéristiques de l'ASE au bailleur sont les suivantes :

- le gain énergétique minimal requis est de 35 % ;
- l'octroi de l'ASE est subordonné à l'attribution au bailleur, pour le même logement, d'une aide individuelle de l'Anah, ce qui suppose donc le respect des dispositions applicables dans le cadre du régime d'aides « PB », notamment de la règle d'écoconditionnalité, et la prise d'engagement, sauf cas particulier, dans le cadre d'une convention avec travaux ;
- en secteur diffus, l'accompagnement du propriétaire par un opérateur spécialisé est facultatif ;
- l'ASE est de 2 000 € par logement ;
- l'ASE ne peut être versée qu'au paiement du solde de la subvention de l'Anah.

Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART :

« 2.2. Aides aux travaux
Bénéficiaires et travaux éligibles

Prime forfaitaire complémentaire d'une aide de l'Anah, l'ASE apporte un concours financier à la réalisation de travaux d'économies d'énergie. Elle est octroyée aux bénéficiaires des aides de l'Anah suivants :

- [...]
- les propriétaires bailleurs, ou bénéficiaires assimilés, visés aux 1^o et 6^o de l'article R. 321-12 du (CCH) lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'Anah permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 % ;
- [...]

Afin de vérifier l'atteinte de l'objectif minimal d'amélioration de la performance énergétique, une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation énergétique projetée après travaux, exprimée en kWhEP/m².an, exprimant la consommation conventionnelle d'énergie du logement ou, dans le cas où le projet comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, du bâtiment ou de l'immeuble, sont réalisées dans les conditions prévues à l'annexe II, et jointes à la demande d'aide.

Les logements ou immeubles éligibles à une aide du FART aux travaux sont ceux éligibles aux aides de l'Anah en application de l'article R. 321-14 du même code et achevés au 1^{er} juin 2001.

Les travaux objet de l'ASE répondent aux conditions définies à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation et dans la réglementation subséquente de l'Anah. Toutefois, les travaux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une aide du FART.

L'ASE ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah. Pour un même logement ou un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer l'ASE qu'une seule fois.

Dans le cadre de la réglementation relative aux certificats d'économies d'énergies (CEE) et d'accords afférents conclus par l'État et l'Anah, l'éligibilité du projet à l'aide du FART peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de ne pas valoriser les CEE auprès d'un tiers autre que l'Anah ou que tout éligible habilité à les collecter avec l'accord de cette dernière, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

[...] Montant et conditions d'octroi de l'ASE aux propriétaires bailleurs

Une ASE d'un montant de 2 000 € par logement est octroyée au bailleur bénéficiaire, pour le même logement, d'une aide de l'Anah, lorsque la comparaison entre les évaluations avant travaux et projetée après travaux met en évidence un gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie.

Lorsque le gain minimal de 35 % est atteint par des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété susceptibles de donner lieu à une aide de l'Anah et du FART au syndicat des copropriétaires, l'ASE ne peut être attribuée à un copropriétaire bailleur qu'en complément d'une aide individuelle de l'Anah octroyée personnellement à ce copropriétaire, pour le même logement.

Pour chaque logement donnant lieu à l'octroi d'une ASE, le propriétaire bailleur s'engage, dans le cadre du dossier individuel de demande d'aide de l'Anah, à respecter les conditions d'occupation prévues à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 15-A, 15-B ou 15-G du règlement général de l'agence, ainsi que celles qui découlent des dispositions du régime des aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs, en particulier celles relatives au conventionnement du ou des logements en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du même code. »

1^o Conditions générales d'octroi de l'aide du FART

L'ASE est octroyée en complément d'une aide de l'Anah.

Pour attester du gain énergétique minimal, une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement (ou du bâtiment, si la demande porte uniquement sur des travaux en parties communes), avant et après réalisation des travaux, doit être produite (voir la fiche 4 : Méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter mieux).

Les logements concernés doivent être achevés au 1^{er} juin 2001, étant précisé que la condition d'ancienneté fixée par la réglementation de l'Anah s'applique également.

Les travaux objet d'une aide du FART sont les travaux subventionnés par l'Anah ; toutefois, des travaux de transformation d'usage ne peuvent donner lieu à une ASE.

Un même bénéficiaire ne peut bénéficier que d'une seule ASE pour un même logement.

L'octroi de l'ASE est conditionné au respect par le bénéficiaire, si celui-ci est le maître d'ouvrage des travaux, des obligations issues des accords passés par l'Anah en matière de certificats d'économies d'énergie (CEE) : l'obligé-référent détient un droit d'exclusivité sur les CEE générés par la réalisation des travaux et doit pouvoir récupérer auprès du propriétaire les pièces nécessaires à leur enregistrement. Le formulaire « Habiter mieux/CEE – engagements complémentaires » doit être joint à la demande. Il convient de se référer à la fiche 23.

2° Conditions d'octroi de l'ASE au bailleur

Les bénéficiaires de l'ASE au bailleur sont les bénéficiaires d'une aide de l'Anah mentionnés au 1° et au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH : les propriétaires bailleurs, ceux prenant des engagements d'hébergement, les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage.

L'ASE au bailleur ne peut être octroyée indépendamment d'une aide individuelle de l'Anah attribuée pour le même logement. Cela suppose donc, sauf cas particulier (engagement d'hébergement, notamment), le conventionnement du logement dans les secteurs intermédiaire, social ou très social.

En conséquence, dans le cas où les travaux donnent lieu à une aide au syndicat des copropriétaires (OPAH « copropriétés dégradées », plan de sauvegarde, lutte contre l'habitat indigne, administration provisoire) :

- si les travaux sont financés par l'Anah en aides mixtes (cumul de l'aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans les conditions du IV de l'article 15-H du RGA), les bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'Anah (avec prise d'engagement dans le cadre du conventionnement) sont éligibles à l'ASE à titre individuel (avec, le cas échéant, cumul possible avec la quote-part de subvention correspondant à l'ASE au syndicat : voir les fiches 21 et 22) ;
- dans le cas contraire (aide au syndicat uniquement), l'octroi de l'ASE au bailleur n'est pas possible. En effet, il ne peut pas y avoir d'ASE dite « sèche » au bailleur : la possibilité d'octroyer l'ASE à titre personnel au copropriétaire en complément de l'aide de l'Anah au syndicat est exclusivement réservée au cas des copropriétaires occupants. À noter toutefois que, en l'absence d'aide individuelle de l'Anah aux copropriétaires, si les travaux financés par l'aide de l'Anah au syndicat permettent un gain énergétique d'au moins 35 %, une ASE pourra être octroyée à ce dernier et le copropriétaire bailleur en bénéficiera indirectement, comme tous les copropriétaires, à hauteur de sa quote-part (voir les fiches 21 et 22).

Le gain énergétique minimal requis est de 35 %. La règle d'écoconditionnalité après travaux liée à l'octroi de l'aide de l'Anah (voir la fiche 9) s'applique par ailleurs ;

En secteur diffus, l'accompagnement par un opérateur spécialisé n'est pas obligatoire. Le recours à un opérateur est toutefois recommandé, sauf dans le cas où le propriétaire fait déjà appel à un prestataire spécialisé, notamment pour l'établissement du diagnostic technique (rapport d'évaluation de la dégradation, par exemple) et de l'évaluation énergétique et maîtrise bien les démarches à effectuer (conventionnement, transmission à l'obligé-référent des pièces nécessaires à l'enregistrement des CEE...).

Si un propriétaire bailleur décide de faire appel à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO subventionnable, il percevra à ce titre un complément de subvention (voir la fiche 16).

Nota. – Aucune modification du contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique n'est nécessaire pour octroyer l'ASE au bailleur : l'aide peut être engagée sur tout territoire couvert par un CLE.

3° Montant de l'ASE au bailleur

Le montant de l'ASE au bailleur est de 2 000 € par logement. Ce montant n'est pas modulable (sauf cas de dépassement du montant maximal d'aide publique, après écrêtement de l'aide de l'Anah).

4° Entrée en vigueur

L'aide du programme Habiter mieux peut être octroyée au bailleur pour tout dossier faisant l'objet d'une décision d'agrément à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013), quelle que soit la date de dépôt de la demande.

5° Demande, engagement et paiement de l'aide

La demande d'ASE est formulée par le bailleur dans le cadre de sa demande d'aide de l'Anah (formulaire Cerfa n° 12709).

L'ASE au bailleur et, le cas échéant, le complément de subvention octroyé au titre de l'AMO sont engagés simultanément à l'engagement de la subvention de l'Anah. Les décisions d'agrément sont notifiées concomitamment.

L'aide du FART au bailleur ne peut être payée qu'au moment de la demande de paiement du solde de l'aide de l'Anah : elle ne peut être versée à titre d'acompte.

6° Retrait de l'ASE

À l'issue des travaux et au moment de l'instruction de la demande de paiement du solde de la subvention :

- s'il s'avère que les conditions particulières fixées pour l'octroi de l'ASE n'ont pas été respectées (par exemple : non-atteinte du gain énergétique minimal requis, suite à une modification du projet), mais que l'aide de l'Anah peut être maintenue et payée, seule l'aide du FART fait l'objet d'une décision de retrait ;
- si l'aide de l'Anah fait l'objet d'une décision de retrait, les deux aides font l'objet d'un retrait, dans le cadre de la même procédure.

Après le paiement du solde de la subvention de l'Anah et paiement de l'aide du FART au bailleur, seule la directrice générale de l'Anah (pôle contrôle des engagements) a compétence pour engager et mener à terme une procédure de retrait et de reversement.

Les décisions sont prises par l'autorité compétente dans les conditions fixées par l'article 21 du RGA, après mise en œuvre d'une procédure contradictoire et avis préalable de la CLAH.

FICHE 8

Propriétaires bailleurs. – Production obligatoire de l'évaluation énergétique

Nota. – La présente fiche, ainsi que la fiche suivante, se substituent à la fiche 12 de l'annexe IV à l'instruction du 4 octobre 2010.

Réf. : a du 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

Que la règle d'écoconditionnalité (voir fiche suivante) s'applique ou non, le gain éventuellement généré sur le projet de travaux doit être porté à la connaissance du service instructeur, dans les conditions ci-après. Les renseignements obtenus permettent à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources (produit de la vente des quotas-carbone).

Extrait du 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 :

« a) Obligation générale de produire l'évaluation énergétique

L'octroi de la subvention est subordonné à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.

Toutefois, les dispositions du présent a ne s'appliquent pas :

– dans les départements d'outre-mer ;

– dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti et de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective, ou ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle, ou se rattachent à une situation de perte d'autonomie.

Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du ou des logements en kWh_{ep}/m².an et leur "étiquettes énergie et climat" :

– telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part ;

– 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 logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée est fournie au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.

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 labellisation du projet, par un organisme agréé.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

Pour le ou les logements pour lesquels une aide de solidarité écologique peut être octroyée, l'évaluation énergétique est produite dans les conditions définies par le règlement des aides du FART. »

1° Champ d'application

En pratique, l'évaluation énergétique doit être jointe au dossier dans la quasi-totalité des cas. Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans les cas particuliers suivants :

– logement situé outre-mer ;

– projet consistant exclusivement en des travaux en parties communes de copropriété et ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances du bâti ou des équipements ;

– projet consistant exclusivement en des travaux ne portant ni sur les locaux compris dans la surface habitable d'une maison individuelle ni sur son enveloppe, et ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances du bâti ou des équipements ;

– « travaux pour l'autonomie de la personne » ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances du bâti ou des équipements.

En dehors de ces cas, la fourniture de l'évaluation énergétique est obligatoire. Si nécessaire, il conviendra donc de procéder à une demande de pièce complémentaire.

2° Contenus et méthodologie de l'évaluation

Les modalités précédentes demeurent (évaluation de la consommation conventionnelle avant et projetée après travaux jointe au dossier de demande ; fourniture d'une nouvelle évaluation après travaux en cas de modification par rapport au projet financé ; méthodologie et compétences exigées), avec l'ajout de dispositions prévoyant la possibilité d'une évaluation au bâtiment ou à l'immeuble lorsque le projet consiste uniquement en des travaux en parties communes.

En cas d'éligibilité du projet à l'ASE, les dispositions prévues à l'annexe II du règlement des aides du FART s'appliquent en priorité (voir la fiche 4).

3° Saisie dans OP@L

Le service instructeur doit saisir dans OP@L les valeurs correspondant à la consommation conventionnelle (en kWh_{ep}/m².an) du logement ou de l'immeuble avant et après travaux, ainsi que la surface habitable correspondante (déclarée dans le formulaire de demande de subvention).

FICHE 9

Propriétaires bailleurs. – Écoconditionnalité après travaux

Nota. – La présente fiche, ainsi que la fiche précédente, se substituent à la fiche 12 de l'annexe IV à l'instruction du 4 octobre 2010.

Ref. : b du 8^o de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

Les éléments ci-après détaillent les dispositions applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013. Ces dispositions reprennent les règles adoptées lors de la réforme de 2010 tout en prolongeant les évolutions initiées en 2012.

Extrait du 8^o de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 :

« b) Ecoconditionnalité : niveau de performance minimal à atteindre

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/m².an et leur "étiquette énergie et climat" avant et après la réalisation des travaux.

Toutefois, les règles d'écoconditionnalité ne s'appliquent pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :

- portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective ;
- ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle.

Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « D » (consommation énergétique inférieure à 230 kWhep/m².an). Toutefois, dans les cas dûment justifiés, tels que définis dans une instruction du directeur général, d'une impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau de performance exigé après travaux peut correspondre à l'étiquette « E » (consommation énergétique inférieure à 330 kWhep/m².an).

Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, la condition relative au niveau minimal 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 e du 2^o de la présente délibération, ou de 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 ;
- 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 ;
- d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;
- 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. »

1^o Champ d'application de la règle d'écoconditionnalité, cas de dérogation exceptionnelle

Pour donner lieu à l'octroi d'une subvention, un projet PB doit atteindre un certain niveau de performance au terme des travaux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée dans les cas suivants :

- logement situé outre-mer ;
- projet consistant exclusivement en des travaux en parties communes de copropriété ;
- projet consistant exclusivement en des travaux ne portant ni sur les locaux compris dans la surface habitable d'une maison individuelle ni sur son enveloppe.

Les autres dossiers entrent dans le champ d'application de la règle d'écoconditionnalité. Une dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel et à condition que soient respectées les trois conditions ci-après :

- les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant et celui-ci est appelé à rester dans les lieux après les travaux ;
 - le projet comprend, pour le logement concerné, soit des travaux de lutte contre l'habitat indigne (travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave ou « petite LHI »), soit des travaux « autonomie », soit des travaux « RSD/décence » ;
 - une note signée de l'autorité décisionnaire et justifiant la dérogation est conservée dans le dossier (son existence est mentionnée dans OP@L dans le champ libre « autres informations » de la sous-rubrique « Mémo »). Il doit être démontré en quoi l'application de la règle d'écoconditionnalité est préjudiciable à l'occupant du logement et à la résorption des désordres auxquels le projet entend remédier.
- Il est impossible d'octroyer une dérogation dans le cas des projets de travaux :
- en rapport à une situation de dégradation très importante ou moyenne ;
 - d'amélioration des performances énergétiques ;
 - de transformation d'usage.

Nota. – Dans certains cas, même lorsque la règle d'écoconditionnalité ne s'applique pas, ou lorsqu'une dérogation est octroyée, l'évaluation énergétique doit être exigée et les données doivent être renseignées dans OP@L (voir la fiche précédente 8).

2° Niveau minimal de performance à atteindre au terme des travaux (condition d'octroi de l'aide de l'Anah)

Le principe adopté en juin 2012 lors de la hausse du plafond des projets de travaux d'amélioration est maintenu et généralisé à l'ensemble des dossiers PB : lorsque la règle d'écoconditionnalité s'applique, l'étiquette « D » doit être exigée, mais il est toutefois possible, dans certains cas particuliers, de n'exiger que l'étiquette « E ».

À noter que pour les logements objet d'une subvention « travaux lourds », « moyennement dégradé » et « amélioration des performances énergétiques », l'atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux satisfaisant ne présente généralement pas de difficulté majeure.

Toutefois, il convient de bien prendre en compte les situations particulières.

La règle est donc la suivante :

Principe : il convient d'exiger l'atteinte de l'étiquette « D » après travaux.

Au cas par cas, il est possible de n'exiger que l'étiquette « E » dans les cas dûment justifiés d'une impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention. Cela concerne en particulier les cas suivants :

- surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention (rapport de visite et grille de dégradation démontrant que les dysfonctionnements du logement portent principalement sur les aspects « confort », « sanitaire », « organisation intérieure ») ;
- cas dûment justifiés dans lesquels il existe des difficultés techniques importantes à atteindre l'étiquette « D » : bâti individuel sans mitoyenneté et de plain-pied, logement pour lequel il n'existe pas d'alternative autre que l'énergie électrique pour le mode de chauffage, localisation en zone froide, impossibilité d'isoler les murs pour cause de présence d'humidité...

3° Application locale

La plupart du temps, les programmes d'actions prévoient d'appliquer une écoconditionnalité exigeant l'atteinte de l'étiquette « D ». La fixation d'une règle locale plus contraignante (étiquette « C », voire « B ») est fortement déconseillée.

En tout état de cause, il convient que les autorités décisionnaires se montrent à la fois exigeantes et réalistes et gardent la possibilité d'être souples dans les cas qui le nécessitent, afin que les financements de l'Anah soient en mesure de répondre à l'ensemble des enjeux de la politique publique d'amélioration du parc locatif privé.

Chaque situation doit pouvoir être appréciée au cas par cas ; les dispositions afférentes du programme d'actions doivent donc être rédigées de telle sorte que l'autorité décisionnaire puisse, si nécessaire, déroger à la règle de principe.

La rédaction suivante du programme d'actions est donc vivement recommandée :

« Les logements financés dans le cadre du régime d'aides PB doivent atteindre un niveau de performance après travaux correspondant à l'étiquette "D". Toutefois, l'autorité décisionnaire peut, dans les cas qui le justifient et notamment ceux mentionnés dans l'instruction de la directrice générale prise en application de la délibération n° 2013-08 du Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2013, conditionner l'octroi de l'aide à l'atteinte de l'étiquette "E". Le champ d'application et les possibilités de dérogation à la règle d'écoconditionnalité sont identiques à ceux prévus au 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013. »

Dans le cas où les dispositions du programme d'actions en vigueur au 1^{er} juin 2013 seraient plus contraignantes que celles préconisées par la présente instruction, l'autorité décisionnaire a la possibilité de mettre en œuvre les préconisations ci-dessus, et ce sans attendre la révision annuelle du programme d'actions.

FICHE 10

Propriétaires bailleurs. – La prime de réduction du loyer (en secteur tendu)

Nota. – La présente fiche se substitue à la fiche 9 de l'annexe IV à l'instruction du 4 octobre 2010.
Réf. : 5° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

1° Rappel des objectifs de la prime de réduction du loyer

Dans les secteurs où l'écart entre le loyer conventionné social (valeur nationale de la zone) et le prix du marché est supérieur à 5 €/m², le conventionnement social ne redevient attractif, après prise en compte des impacts fiscaux, qu'à condition d'augmenter le niveau de l'aide aux travaux octroyée par l'Anah (25 ou 35 % du montant HT des travaux, éventuellement plafonné).

L'Anah n'accepte d'octroyer une aide complémentaire (la prime de réduction du loyer), qu'à condition qu'une ou plusieurs collectivités participent également au dispositif.

2° Nouvelles conditions d'octroi

Extrait de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 (5° Prime de réduction du loyer attribuée dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L. 321-8 du CCH [secteur social ou très social] et situé en secteur tendu, sous réserve de la participation d'un ou plusieurs cofinanceurs) :

« En complément de la subvention destinée à financer les projets de travaux définis aux 1° et 2° de la présente délibération, une prime dite de « réduction du loyer » peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les conditions cumulatives suivantes :

- le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social ou très social) ;*
- le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² 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 ;*
- une aide est attribuée, pour le même projet de travaux, par le ou les cofinanceurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.*

Le montant de la prime ainsi octroyée par l'Anah est égale au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- le triple de la participation totale des cofinanceurs ;*
- 150 € par mètre carré de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH, dans la limite de 80 m² par logement. »*

Le dispositif est rendu plus incitatif :

- la prime de réduction du loyer n'est plus réservée au seul cas d'un projet de travaux lourds : elle peut être octroyée en complément de l'aide aux travaux quel que soit le type de projet ;
- le montant de la prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah peut atteindre le triple de l'aide propre, dans la limite de 150 €/m² ;
- il suffit que cette aide propre soit accordée pour le même logement : il peut s'agir d'une aide aux travaux, non subordonnée spécifiquement au conventionnement dans le secteur social.

Trois conditions doivent donc être respectées pour permettre l'octroi de la prime de réduction du loyer.

1^{re} condition : aide(s) propre(s) d'une ou plusieurs collectivité(s)

Pour que le dispositif de prime de réduction du loyer puisse être mobilisé, une aide doit être attribuée, pour le même projet de travaux, par une collectivité : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.

Il peut s'agir :

- d'une aide aux travaux, non subordonnée spécifiquement au conventionnement dans le secteur social (la prime de réduction du loyer ne sera octroyée par l'Anah que si le propriétaire choisit de conventionner le logement dans le secteur social) ;
- ou d'une aide (aux travaux ou non) dont l'octroi est strictement subordonné au conventionnement social du logement.

2^e condition : conventionnement du logement dans le secteur social (ou très social)

Le bailleur bénéficiaire de l'aide propre et de la prime de réduction du loyer doit s'engager à conventionner le logement concerné dans le secteur social ou très social, dans le cadre de la convention avec travaux.

3^e condition : logement situé en secteur tendu

Le secteur tendu se définit par un écart supérieur à 5 € mensuels par mètre carré de surface habitable entre :

- d'une part, le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) ;
- d'autre part, le niveau du plafond de loyer social figurant, pour la zone concernée, dans la circulaire annuelle du ministère du logement (voir, pour 2013, l'annexe I *bis* de la circulaire ministérielle du 24 janvier 2013).

3° Conseils pour l'application opérationnelle

L'évaluation du niveau du loyer de marché et la définition, en conséquence, du secteur tendu doivent faire l'objet d'une lecture partagée entre l'Anah, les services de l'État et les collectivités concernées, en s'appuyant dans la mesure du possible sur les démarches engagées localement en matière d'observation des loyers.

Il conviendra d'éviter les distinctions par typologie de logement (ou tout du moins d'en limiter fortement le nombre) et de définir des périmètres d'application cohérents et suffisamment vastes (de préférence à l'échelle communale ou intercommunale).

Sur cette base, une certaine souplesse pourra être admise afin de rendre le dispositif le plus lisible, le plus opérationnel et le plus efficace possible.

Exemple : comment tenir compte de façon simple, efficace et lisible d'écarts de loyers différenciés en fonction de la surface des logements ?

Dans un tel cas de figure, on pourra admettre que la prime de réduction de loyer (PRL) soit octroyée par l'Anah aussi bien pour les petits que pour les grands logements d'un périmètre donné, si l'ensemble des partenaires s'accorde pour y constater, en moyenne (donc toute typologie de logement confondue), l'existence d'un écart d'au moins 5 €/m² (et ce bien que, sur les plus grands logements, l'écart soit légèrement inférieur à 5 €).

Il peut par exemple être conseillé à la collectivité d'octroyer une aide forfaitaire de 2 000 € subordonnée uniquement au conventionnement social ou très social du logement. La prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah sera constante (6 000 € par logement, dans les limites de 150 €/m² et de 80 m²/logement) et, en pratique, le montant des aides octroyées en contrepartie du conventionnement social permettra de soutenir davantage les petits logements, c'est-à-dire ceux pour lesquels l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est le plus important.

En tout état de cause :

Les collectivités intéressées, le service instructeur et le cas échéant le délégataire, sont invités à rechercher ensemble la solution qui conviendra le mieux à la situation rencontrée.

Il est rappelé que l'utilisation de l'outil Mini-Sim permet aux services de bien calibrer les aides dans les différentes situations rencontrées (en faisant varier notamment les paramètres « coût des travaux », « montant du loyer de marché » et « montant de l'aide propre ») et de repérer d'éventuels effets d'aubaine.

Si nécessaire, il sera pris attache avec l'Anah centrale (pôle assistance) afin de vérifier que les modalités envisagées au cours des discussions locales sont compatibles avec les possibilités de paramétrage d'OP@L.

Quel que soit le mode de calcul de l'aide propre (taux/plafond, prime forfaitaire au logement ou prime au mètre carré), il conviendra que le service instructeur des aides de l'Anah dispose des éléments correspondants. Ils sont nécessaires au calcul de la prime.

FICHE 11

Propriétaires bailleurs La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires

Nota. – La présente fiche se substitue à la fiche 10 de l'annexe IV à l'instruction du 4 octobre 2010.
Réf. : 6° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

L'octroi d'une prime de réservation est désormais restreint au seul cas du conventionnement social (suppression de la prime octroyée en cas de réservation facultative par un associé collecteur d'Action Logement), selon des modalités renouvelées et approfondies, pour tenir compte des dispositifs opérationnels mis en place au plan local au profit des publics pour lesquels l'attribution d'un logement revêt un caractère prioritaire.

Extrait de la délibération n° 2013-08 (6° Précisions relatives à la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires) :

« L'octroi de la prime est subordonné aux conditions cumulatives suivantes :

- le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (article L. 321-8 du CCH) ;
- avant l'engagement de la subvention, les services compétents du préfet, à la demande du service instructeur, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement ;
- avant validation de la convention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités.

À défaut, l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence.

En application des stipulations de la convention à loyer très social, le bailleur informe le préfet de chaque remise en location.

La prime, d'un montant de 2000 €, est doublée lorsque le logement est situé en secteur tendu, tel que défini au 5° de la présente délibération. »

1° Conditions d'octroi de la prime de réservation et modalités pratiques

Le logement financé fait l'objet d'un conventionnement à loyer très social (article L. 321-8 du CCH), avec droit de réservation du préfet, dans le cadre de la convention avec travaux.

Le logement n'est pas occupé, de sorte qu'il pourra être effectivement attribué à un nouveau locataire à l'issue des travaux.

Le préfet atteste, à la demande du service instructeur, que le logement est susceptible de correspondre aux besoins en logement de ménages ou de personnes relevant des dispositifs du droit au relogement opposable (DALO), du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ou de la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

Les services instructeurs doivent donc se rapprocher des services compétents du préfet (eux-mêmes en lien avec les autres acteurs chargés de la mise en œuvre du DALO, du PDALPD et de la LHI) afin que ceux-ci puissent déterminer si le ou les logements concernés présentent un intérêt réel et certain, au vu des besoins prévisibles à moyen terme. Il convient de conserver dans le dossier la trace de ces échanges et de leur résultat.

Dans le cas où la mobilisation du parc privé présente un intérêt très secondaire (cas de certains secteurs, dans lesquels, par exemple, le parc public social suffit à répondre aux besoins ; cas dans lesquels la localisation ou la typologie du logement ne paraît pas adaptée), l'autorité décisionnaire n'octroiera pas la prime.

Si les services du préfet attestent de l'existence du besoin, les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement seront communiquées au bailleur.

Le courrier de notification de la subvention devra notamment rappeler :

« Cette subvention est composée d'une prime de réservation d'un montant de 2 000-4 000 €, dont le bénéfice ne sera définitivement acquis qu'après relogement effectif d'un ménage prioritaire dans le logement à loyer très social, dans les conditions définies par la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013. En vue de l'attribution du logement, vous devez vous rapprocher, à l'issue de travaux et avant présentation de la demande de paiement du solde de la subvention, du service chargé de vous adresser un ou plusieurs candidats potentiels :..... [Le cas échéant, si une telle offre existe et si le bailleur n'a pas déjà fait connaître son intention de faire appel à un tel organisme] Je vous rappelle que vous avez la possibilité de faire appel à des organismes spécialisés dans l'intermédiation locative et la gestion locative sociale, susceptibles d'assurer la sécurisation des conditions de la location [joindre éventuellement les coordonnées de ces organismes, des brochures...]. »

Au terme de l'opération de travaux et avant tout paiement de la prime, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que le nouveau locataire du logement relève des dispositifs précités (DALO, PDALPD, LHI). À défaut, au solde du dossier, le montant total de la subvention sera recalculé en retirant le montant de la prime.

En cas de relocation au cours de la période d'application de la convention à loyer très social, le bailleur doit en informer le préfet afin que celui-ci puisse exercer son droit de réservation. S'il advenait que cet engagement n'était pas respecté par le bailleur, une procédure de retrait et de reversement (de la prime, voire de l'intégralité des aides versées, avec remise en cause de l'avantage fiscal) pourrait être mise en œuvre par l'Anah centrale. En cas de non-respect avéré des engagements du bailleur, il conviendra donc d'en aviser le pôle contrôle des engagements.

2° Montant de la prime de réservation octroyée au bailleur

Le montant de la prime est de :

4 000 € dans les secteurs tendus (définition identique à celle retenue pour l'octroi de la prime de réduction du loyer : voir la fiche 10) ;

2 000 € dans les autres cas.

À noter que la prime de 4 000 € peut être octroyée même si le dispositif de prime de réduction du loyer n'est pas applicable (en raison de l'absence d'aides propres des collectivités).

3° Accompagnement par un opérateur

L'opérateur chargé d'accompagner le bailleur dans la réalisation de son projet de travaux est susceptible de l'assister pour l'ensemble des démarches à effectuer dans le cadre du dispositif de prime de réservation. Il pourra également lui présenter les dispositifs permettant la sécurisation de la location (intermédiation locative, gestion locative sociale, etc.) et faciliter ses contacts en ce sens.

Secteur programmé (voir également la fiche 15)

Le financement par l'Anah des prestations de suivi-animation d'opération programmée implique en principe que l'opérateur mette en œuvre les missions suivantes, sous le contrôle du maître d'ouvrage :

- de façon générale, il rappelle aux bailleurs les engagements de location spécifiques attachés au conventionnement (condition d'octroi de la prime à l'appui renforcé du PB à la collectivité (1) ;
- pour faciliter le choix par le bailleur d'un conventionnement très social dans le cadre d'un dispositif opérationnel pour le logement de publics prioritaires, il évalue le bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (avec impact de l'avantage fiscal), présente les dispositifs permettant de sécuriser la location et assure la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le préfet en vue de l'attribution du logement (en secteur tendu, la réalisation des missions est susceptible de donner lieu à l'octroi à la collectivité d'une « prime complémentaire pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire » (1).

Secteur diffus (voir également la fiche 16)

Si le bailleur fait appel à un opérateur d'AMO, celui-ci doit notamment lui rappeler les engagements de location spécifiques attachés au conventionnement et lui présenter les dispositifs permettant de sécuriser la location, tout en précisant les avantages fiscaux associés et leur impact.

En cas d'octroi de la prime de réservation, l'opérateur d'AMO assure un rôle de facilitateur, en particulier par la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement et le complément de subvention au titre de l'AMO peut, à ce titre, être majoré de 448 € (*nota* : ces dispositions sont applicables également en secteur non tendu).

(1) Primes constituant la part variable de la subvention annuelle au titre du suivi-animation.

FICHE 12

**La modalité spécifique applicable aux organismes agréés
pour la maîtrise d'ouvrage**

Nota. – La présente fiche se substitue, pour ce qui concerne les organismes agréés, à la fiche 14 de l'annexe IV à l'instruction du 4 octobre 2010.

Réf. : 9° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

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 normales applicables aux PB, soit dans les conditions particulières de la modalité qui leur spécialement réservée.

Extrait de la délibération n° 2013-08 (9° Aide et engagement particuliers applicables pour les organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH et mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du même code) :

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 bénéficiaires visés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, soit dans les conditions particulières ci-après.

bénéficiaire	nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables → cf. 3°	taux maximum de la subvention → cf. 4°	prime de l'Anah liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires → cf. 6°	conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
					production de l'évaluation énergétique & éco-conditionnalité	nature de l'engagement particulier → cf. a) du 9°	durée d'engagement particulière
organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnables	1 250 € H.T. / m ² , dans la limite de 120 m ² par logement	60 %	seulement dans le cas où la prime est majorée	- production obligatoire de l'évaluation énergétique - niveau minimal de performance exigé après travaux (sauf dans les départements d'outre-mer) : étiquette « D »	- soit engagement d'hébergement - soit engagement de louer et conclusion d'une convention à loyer très social en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer-plafond au niveau du PLA-I	15 ans minimum

a) 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 montant du loyer-plafond inscrit dans la convention, exprimé en euros mensuels par m² de surface habitable dite fiscale, correspond à la valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I, exprimée en euros mensuels par m² de surface utile. Il est fait application du coefficient de structure défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. En tout état de cause, le loyer-plafond inscrit dans la convention ne peut être supérieur au niveau du loyer très social (non dérogatoire) défini annuellement, pour chaque zone, par la circulaire ministérielle. Le logement est qualifié de « très social » au sens de la convention-type.

b) A l'appui de sa demande, l'organisme fournit une copie de l'agrément ministériel mentionné à l'article L. 365-2 du CCH.

Les nouvelles dispositions applicables aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 sont les suivantes :

- augmentation du taux de subvention maximal (+ 10 points, pour atteindre 60 %) et du plafond de travaux (+ 25 %, pour atteindre 1 250 € HT) ;
- en ce qui concerne la fixation du loyer de sortie (dont le montant ne doit pas dépasser le loyer plafond d'un logement financé en PLA-I), application d'un coefficient de structure, dans la limite du plafond de loyer très social ;
- en secteur tendu, éligibilité des organismes agréés à la prime de réservation (4 000 €) ;
- renforcement des exigences : atteinte de l'étiquette énergétique « D » après travaux et durée d'engagement de 15 ans minimum (dans tous les cas).

En outre, les organismes agréés, quelle que soit la modalité à laquelle ils font appel, sont éligibles à l'aide du programme Habiter mieux (voir la fiche 7).

Précision sur la fixation du loyer plafond

Le montant du loyer-plafond inscrit dans la convention avec travaux (à loyer très social), exprimé en euros mensuels par mètre carré de surface habitable dite fiscale, est établi de la manière suivante :

- recherche dans la circulaire ministérielle annuelle de la valeur du loyer-plafond fixé dans la zone concernée (1, 1 *bis*, 2, 3) pour le financement d'un PLA-I (valeur exprimée en euros mensuels par m² de surface utile) ;
- application à cette valeur du coefficient de structure défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés (NOR : LOGC9500034A) ;
- si la valeur obtenue dépasse le niveau du loyer Anah très social (non dérogatoire) défini pour la zone concernée (A, B, C) par la circulaire ministérielle annuelle, elle est ramenée au niveau de ce plafond.

Nota. – Il n'est pas fait appel à la notion de « majoration locale » propre à la fixation du loyer plafond des logements PLA-I.

Exemple :

Z = valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I dans la zone concernée (1, 1 *bis*, 2, 3), exprimée en euros mensuels par mètre carré de SU.

CS = coefficient de structure.

Y = niveau du loyer très social (non dérogatoire) dans la zone concernée (A, B, C), exprimé en euros mensuels par mètre carré de SHF.

LP = loyer inscrit dans la convention pour le logement concerné, exprimé en € mensuels par m² de SHF.

$LP = Z \times CS$, avec plafonnement de LP au niveau de Y.

Ainsi, pour un logement situé en zone 1 / zone A, pour 2013 :

$LP = 5,51 \times CS$ (LP ne pouvant dépasser 6,15).

FICHE 13

Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique

Réf. : délibération n° 2013-16 du 13 mars 2013.

L'Anah accompagne les employeurs dans la formation des « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » (AEE) au moment de leur prise de poste, leur permettant ainsi d'acquérir les compétences indispensables sur les plans techniques et relationnels. Cet accompagnement revêt deux modalités :

- les « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » bénéficient d'un soutien de l'Anah avec, pour tous les employeurs (quelle que soit la nature du contrat : emploi d'avenir ou service civique), la mise à disposition d'une « boîte à outils » utile à la réalisation de leurs missions et une assistance nationale ;
- une aide financière, selon les conditions d'octroi définies dans la délibération n° 2013-16 du 13 mars 2013, est proposée par l'Anah uniquement pour les « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » recrutés dans le cadre d'un emploi d'avenir. Cette aide concerne la formation qualifiante exigée pour occuper l'emploi ainsi que les dépenses d'équipement utiles aux visites à domicile.

1° Précision préalable sur les documents et ressources disponibles

Plusieurs outils relatifs aux ambassadeurs de l'efficacité énergétique sont disponibles sur Extranah dans la rubrique Habiter mieux (dossier Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique) : les deux conventions signées entre l'État et l'Anah, des documents de synthèse sur les emplois d'avenir et les ambassadeurs de l'efficacité énergétique, des outils pour la formation « prise de poste », le contenu détaillé attendu de la formation « visite à domicile », des diaporamas de présentation du dispositif (à destination des potentiels employeurs), etc. Ces éléments seront prochainement complétés par un question/réponse relatif aux ambassadeurs de l'efficacité énergétique.

L'adresse coordination-ae@anah.gouv.fr est à la disposition des DDT(M), des délégataires ainsi que des employeurs (potentiels, futurs et actuels) afin de poser toutes les questions relatives aux ambassadeurs et transmettre les outils qu'ils souhaiteraient partager.

2° Rappel sur les étapes du recrutement d'un AEE

Étape 1 : la collectivité locale ou l'association intéressée par le recrutement d'un AEE est invitée à consulter les documents de présentation des AEE (rôle, missions, guide de l'élaboration de la fiche de poste...).

Ces documents sont disponibles sur Extranah. Si les structures intéressées n'y ont pas elles-mêmes accès, ces documents leur sont transmis, à leur demande, par la délégation locale.

Étape 2 : l'employeur est orienté vers la mission locale ou pôle emploi, qui sont chargés de mettre en relation employeurs et potentiels futurs employés.

L'employeur devra présenter une fiche de poste précise. Les deux missions devant obligatoirement figurer sur la fiche de poste d'un AEE sont la tenue de permanences et les visites à domicile.

Une aide à l'élaboration de la fiche de poste est disponible sur Extranah.

Par ailleurs, l'employeur trouvera toutes les informations contractuelles et réglementaires liées à l'emploi d'avenir sur le site www.emploi-davenir.com.

Étape 3 : lorsque le jeune a été recruté, la délégation locale de l'Anah (ou, le cas échéant, le délégataire de compétence) peut proposer à l'employeur de former le jeune pour lui présenter le rôle de l'Anah, le programme Habiter mieux et quelques notions autour de l'énergie. Des supports de présentation et des quizz sont disponibles sur Extranah.

À cette occasion, une mallette de l'ambassadeur, composée de mémos et d'outils pratiques pour présenter aux ménages les économies d'énergie et les travaux les plus efficaces pour lutter contre la précarité énergétique, pourra lui être remise. Cette mallette sera prochainement mise à disposition par l'Anah.

Étape 4 : (le cas échéant) : l'employeur souhaite bénéficier de l'aide financière de l'Anah pour prendre en charge les frais de formation « visite à domicile » et l'achat d'équipements.

Il convient de se référer aux éléments ci-après, qui reprennent et précisent la délibération n° 2013-16.

L'employeur devra déposer une demande en joignant toutes les pièces nécessaires.

Le service instructeur s'assure notamment que :

- les missions du jeune comportent *a minima* les deux missions souhaitées par l'Anah, à savoir la tenue de permanences d'informations et de sensibilisation, ainsi que des visites à domicile ;

- la formation prévue ou réalisée comprend bien les items exigés ;
- les équipements achetés ou prévus sont dans la liste exhaustive détaillée ci-après ;
- le jeune est bien suivi par un tuteur au sein de sa structure.

Si les conditions sont respectées, l'employeur bénéficiera d'une aide de l'Anah à hauteur des frais engagés (100 % du coût TTC), dans la limite de 5 000 € par jeune recruté en emploi d'avenir.

3° Les employeurs pouvant bénéficier de l'aide de l'Anah dans le cadre du dispositif « emploi d'avenir – ambassadeurs de l'efficacité énergétique »

Les bénéficiaires de l'aide sont les employeurs qui :

- effectuent toutes prestations, telles que mentionnées à l'article R. 321-16 du CCH, de nature à favoriser le développement du programme Habiter mieux et l'émergence d'opérations de travaux éligibles à l'aide de ce programme : collectivité participant au repérage dans le cadre d'un CLE, opérateur, ADIL...
- et ont contractualisé à cet effet un (ou plusieurs) emploi d'avenir dans le cadre d'un contrat unique d'insertion (secteur non marchand : contrat d'accompagnement dans l'emploi [CAE] – secteur marchand : contrat d'initiative emploi [CIE]) sur un poste d' « ambassadeur de l'efficacité énergétique ». L'aide de l'Anah s'applique aux ambassadeurs de l'efficacité énergétique recrutés au plus tard le 31 décembre 2015.

Le recrutement d'un jeune dans le cadre d'un emploi d'avenir nécessite de décrire précisément le poste proposé et sa place dans la structure, d'indiquer les modalités de tutorat envisagées, de préciser les compétences dont l'acquisition est visée pendant le contrat et les actions de formation qui pourront y concourir.

Pour être éligible à la labellisation « ambassadeur de l'efficacité énergétique » pour son salarié, l'employeur doit avoir conclu le contrat d'engagement avec l'État via le Pôle emploi ou Cap emploi faisant clairement apparaître que la nature et les objectifs de l'emploi proposé sont en cohérence avec ceux recherchés pour les « ambassadeurs de l'efficacité énergétique », à savoir :

- tenir des permanences d'information pour sensibiliser le grand public au programme Habiter mieux ;
- assurer des visites à domicile pour aider les ménages à réaliser des économies d'énergie et le cas échéant les orienter vers les dispositifs publics existants à l'échelle locale.

Les missions de l'ambassadeur ne sont pas strictement limitées aux permanences et aux visites, qui doivent seulement constituer les deux missions principales de l'ambassadeur. D'autres missions peuvent lui être confiées, à titre accessoire.

Nota. – Un ambassadeur n'a pas vocation à concourir à la réalisation de tout ou partie d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnée par l'Anah et le FART, ni à se substituer aux moyens déployés dans le cadre d'un suivi-animation d'une opération programmée cofinancée par l'Anah et le FART, ni à instruire administrativement les dossiers de demande de subvention.

Mission principale n° 1 : tenue de permanences

Le but des permanences est que le jeune puisse, après appropriation des différents sujets (le logement, l'énergie, le programme Habiter mieux et l'intervention de l'Anah) répondre à des questions et renseigner les ménages. Ces permanences peuvent être des permanences physiques ou, pour partie seulement, des permanences téléphoniques, selon les besoins et les habitudes de la structure qui recrute. Il est recommandé que l'ambassadeur commence par ce type de mission avant d'effectuer des visites à domicile, pour bien se familiariser avec son sujet et maîtriser le dispositif d'aides et le positionnement des acteurs locaux.

Mission principale n° 2 : visites à domicile

Les visites à domicile sont le cœur de la mission de l'ambassadeur ; il s'agit d'aller à la rencontre des ménages.

Les visites peuvent avoir lieu avant les travaux, intégrant ainsi le dispositif existant de repérage des ménages potentiellement en précarité ; elles peuvent également avoir lieu après les travaux pour aider les ménages à s'approprier les nouveaux équipements installés et leur présenter des écogestes utiles au quotidien pour économiser de l'énergie.

C'est à l'employeur de déterminer quelles données l'ambassadeur recueillera lors de sa visite, et sur quel support : fiche existante, fiche construite pour la mission à partir de la fiche « auto-évaluation » disponible sur Extranah... Aucun modèle n'est imposé.

Il est important qu'il y ait une trace de cette visite et que les éléments constatés aient une utilité pour l'employeur et les ménages.

Les équipements utiles au relevé de ces données sont subventionnables par l'Anah (voir le point 4° ci-après). Il est essentiel de faire correspondre les équipements et les données à recueillir.

De même, rien n'est imposé sur la forme de la visite : seul ou en binôme ; une ou plusieurs visites par ménage ; distribution de petits équipements (les kit énergie ne sont pas fournis par l'Anah). C'est à l'employeur de définir les modalités qu'il souhaite retenir en vue de rendre la mission efficace et utile.

Pour information, le CLER (comité de liaison énergies renouvelables) va travailler à adapter un outil informatique utilisé dans une expérimentation menée en Seine-Saint-Denis (www.achieve-project.eu) pour établir des rapports de visite. Cet outil sera mis en ligne sur Extranah dès qu'il sera disponible (courant 2014).

4° Les dépenses éligibles à l'aide de l'Anah dans le cadre du dispositif « emploi d'avenir – ambassadeurs de l'efficacité énergétique »

Dépenses engagées pour la formation

Il s'agit :

- des dépenses engagées pour la formation qualifiante des « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » correspondant aux besoins identifiés (savoir-faire relatifs à l'énergie et au logement, savoir-être au contact de ménages fragiles, utilisation de matériels de mesure de consommation, etc.) et aux caractéristiques de l'emploi ;
- des frais annexes liés à ces formations (notamment frais d'hébergement et de déplacement).

L'employeur doit présenter, au moment du dépôt de la demande d'aide de l'Anah (voir ci-après), le plan de formation complet (même si certaines formations ne sont pas subventionnables ou ne font pas l'objet de la demande d'aide).

Les dépenses financées par l'Anah concernent en priorité la formation liée à la mission « visite à domicile ».

Il est attendu que cette formation comporte plusieurs volets : un volet technique lié directement au logement et à l'énergie, un volet social et un volet communication liés à la nature même de la mission, c'est-à-dire le contact avec autrui.

La formation ne peut être financée que si les trois volets sont présents dans le plan de formation du jeune recruté, étant entendu que dans certains cas, des modules de formation pourront être réalisés sans qu'il y ait besoin de prise en charge par l'Anah (par exemple, des modules de formations assurés par le CNFPT lorsqu'il s'agit d'une collectivité locale ou des formations réalisées en interne à la structure).

Le tableau ci-après n'est pas exhaustif de l'ensemble des modules de formation nécessaires et utiles à l'ambassadeur, mais donne les principes de base indispensables à ses missions.

VISITES À DOMICILE – FORMATION RECOMMANDÉE PAR L'ANAH		
Volet social	Volet communication	Volet technique
Gestion des populations fragiles et de situations difficiles. Appréhender une situation sans jugement de valeur.	Bases de la communication orale, savoir se présenter. Savoir mener un entretien et le conclure.	Consommations d'énergie dans le logement (identification des facteurs influant sur la facture d'énergie et des symptômes de la précarité énergétique). Écogestes.

D'autres formations peuvent également être financées si elles se justifient dans le cadre de l'emploi du jeune : ce peut être une remise à niveau en français, une formation aux outils informatiques ou un approfondissement sur un des points de la formation principale, etc. Il revient à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire de juger de la pertinence de ces formations complémentaires.

Un travail est en cours entre l'Anah, l'ADEME et le CLER pour construire une formation ad hoc pour les visites à domicile. Il est prévu qu'une offre complète soit disponible pour le 1^{er} trimestre 2014. Un état des lieux des formations existantes pouvant répondre aux exigences de l'Anah (volet technique + volet social + volet communication) sera réalisé et diffusé dans le courant du mois de septembre 2013 afin d'accompagner les employeurs qui auraient besoin d'aide, sans attendre la formation « ADEME/CLER/Anah » prévue pour 2014.

Dépenses d'équipements subventionnables

Les dépenses d'équipements utiles aux visites à domicile ou à l'exécution de la mission sont subventionnables.

Il est possible de ne financer que des équipements quand la formation a été prise en charge par ailleurs, par exemple dans les frais de structure de l'association ou de la collectivité.

Cependant, dans ce cas, il est important de s'assurer, avant d'engager la subvention de l'Anah pour les équipements, que la formation prévue ou réalisée répond bien aux exigences de l'Anah et aux missions du jeune recruté (voir ci-dessus). Si ce n'était pas le cas, l'octroi de la subvention pourrait être refusé.

Les équipements subventionnables sont les suivants :

- un wattmètre ;
- un débitmètre ;
- un thermomètre de réfrigérateur ;
- un thermo-hygromètre ;
- une pince multiprise (notamment pour dévisser la bague du robinet) ;
- une paire de ciseaux coupe-tout ;
- une rallonge électrique ;
- une calculatrice ;
- un mètre ;
- un ordinateur portable ou une tablette.

Cette liste regroupe les principaux équipements utiles aux relevés des consommations et des températures. Ils doivent être mis en relation avec les données qui seront collectées par l'ambassadeur.

Aucun autre équipement n'est recevable au titre de la subvention de l'Anah (ni caméra thermique, ni GPS, ni téléphone portable...). Les « kit énergie » ou équipements à installer/donner aux ménages à l'issue de la visite ne sont pas financés par l'Anah.

Nota. – Les dépenses réalisées avant le dépôt de la demande d'aide de l'Anah pourront être prises en compte, dès lors qu'elles sont en rapport avec le recrutement de la personne intéressée et sa mission.

5° La constitution et le dépôt du dossier

L'employeur adresse une demande de subvention au délégué de l'Anah dans le département, ou au délégataire.

La demande prend la forme d'un courrier daté et signé par le représentant légal de la personne morale qui sollicite la subvention, accompagné des pièces ci-après :

- copie du formulaire cerfa (14 830) « emplois d'avenir » rempli et signé de l'employeur ou son représentant, du salarié et du représentant de l'État ou du conseil général ;

C'est par ce formulaire que l'employeur, au moment du recrutement, demande à bénéficier des financements de l'État relatifs au recrutement d'un emploi d'avenir. Revêtu de la signature de toutes les parties, il permet d'attester que la personne recrutée l'est bien dans le cadre du dispositif « emploi d'avenir ».

- pour les personnes de droit privé, et uniquement dans le cas d'une première demande : statuts de l'employeur ou relevé K *bis* récent ;
- les engagements de l'employeur vis-à-vis de l'Anah relatifs aux tâches confiées au futur salarié et les actions de formation et de tutorat envisagées en lien avec le profil des « ambassadeurs de l'efficacité énergétique ».

Ces éléments permettent de préciser les informations non détaillés dans le Cerfa joint. L'Anah doit notamment avoir connaissance des missions confiées (afin de s'assurer que les missions du jeune comprennent bien la tenue de permanences et des visites à domicile), ainsi que du plan de formation (afin de s'assurer que celui-ci est complet et adapté à la mission).

Il est important que l'employeur précise les coordonnées du tuteur, personne ressource chargée de suivre le jeune recruté.

Ces éléments peuvent être regroupés dans une fiche type, signée par l'employeur ou son représentant :

Réf. employeur/employé	
Descriptif des missions du jeune recruté	
Détail des formations prévues (intitulés si déjà connu, ou thèmes des formations prévues)	
Coordonnées du tuteur, rôle au sein de la structure	

- devis, montants estimatifs (signés par l'employeur) ou factures des dépenses pour lesquelles l'aide est demandée (voir le 4° ci-dessus) ;
- pour les demandeurs personnes publiques, la décision habilitant le demandeur à solliciter la subvention (délibération, etc.).

6° Engagement de la subvention

La subvention est attribuée en une fois, sur la base du dossier de demande initial présenté.

La subvention est engagée dans OP@L après ouverture de la réglementation correspondante (intervention « ingénierie » spécifique, propre aux AEE) par le pôle assistance.

Si le montant TTC des dépenses subventionnables est inférieur à 5 000 €, la subvention est engagée à hauteur de ce montant TTC.

La décision attributive de l'aide comporte :

- le montant prévisionnel des dépenses objet de l'aide ;
- le montant maximal de l'aide octroyée (100 % du coût TTC, dans la limite de 5 000 €) ;
- par référence à la fiche signée par l'employeur (voir le 5° ci-dessus), le récapitulatif des tâches confiées et les actions de formation et de tutorat envisagées ;
- le délai d'un an fixé pour apporter les justificatifs nécessaires au paiement de la subvention (délai dans lequel les dépenses devront donc être totalement réalisées et facturées) ;
- les modalités de paiement et les dispositions relatives à son reversement éventuel.

7° Demande de paiement et production des justificatifs

Le versement de la subvention intervient sur justificatifs de la réalisation des actions de formation et dépenses mentionnées au 4° de la présente fiche et visées dans la décision attributive de l'aide.

Dans le délai d'un an mentionné dans la décision attributive, le bénéficiaire de la subvention adresse une demande de paiement comportant les pièces ci-après :

- dans tous les cas, un relevé d'identité bancaire ;
- le contrat d'embauche signé, s'il n'a pas déjà été fourni ;
- les justificatifs de l'exécution des prestations de formation, de leurs frais annexes et des achats de matériel : copie des attestations de stage accompagnée de la copie des factures correspondantes, factures relatives aux frais annexes à ces formations, factures d'achat des matériels et équipements.

FICHE 14

Accompagnement des PO et des PB – Les prestations de suivi-animation d'ingénierie programmée : dispositions générales (rappel)

Réf. : délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013.

Les dispositions applicables en matière de prestations de suivi-animation d'ingénierie programmée connaissent peu d'évolution. Il convient de continuer à favoriser la mise en œuvre de programmes ambitieux, tant en termes qualitatifs qu'au plan quantitatif.

Extrait du I de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

« I. – En matière d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé, les dépenses subventionnables par l'agence correspondent à l'ensemble des prestations engagées pour : [...]

5. les missions de suivi-animation (assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social, mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale...) des opérations programmées financées par l'agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Le respect des clauses types des conventions de programmes approuvées par délibération du conseil d'administration en application du 12° du I de l'article R. 321-5 du CCH conditionne l'octroi des financements à l'ingénierie correspondant. Sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études préalables et/ou préopérationnelles ont été préalablement mises en œuvre ou si, à défaut, le maître d'ouvrage disposait d'éléments de diagnostic et de repérage suffisants pour permettre le lancement de l'opération programmée.

En outre, pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'agence, les missions de suivi-animation doivent comprendre un volet énergie qui se traduit, notamment, par :

- la réalisation d'évaluations énergétiques ;
- un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique ;
- la mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment d'actions de sensibilisation du milieu professionnel ;
- la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.

Dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté (OPAH "copropriété", plan de sauvegarde, volet "copropriété en difficulté" d'une opération programmée), les missions de suivi-animation comprennent, si elles n'ont pas été réalisées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, les prestations nécessaires pour la réalisation du diagnostic et l'élaboration de la stratégie et du programme de travaux. Le financement du suivi-animation est également conditionné à la mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi du redressement portant notamment sur :

- l'évolution des charges, dont les charges d'énergie ;
- l'évolution des consommations de fluides ;
- l'évolution des impayés, des créances et des procédures.

Dans le cas d'une OPAH de Renouvellement urbain, les missions de suivi-animation devront comprendre obligatoirement :

- un volet de lutte contre l'habitat indigne qui se traduit, notamment, par :
 - le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
 - des visites des logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
 - l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
 - le cas échéant, l'appui à la collectivité pour la mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants ;
- un suivi des immeubles ou îlots prioritaires repérés en phase préopérationnelle qui se traduit par :
 - la définition d'une stratégie de traitement à l'immeuble.
 - un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles ou îlots ;
- l'articulation et la coordination avec le ou les opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement sur le secteur, notamment pour le traitement des îlots dégradés (ORI, RHI...). »

Les dispositions précédemment applicables demeurent : respect des clauses-types (les clauses-types applicables à ce jour sont celles figurant en annexe de la délibération n° 2011-09 du 15 mars 2011), volets obligatoires des programmes.

Pour l'essentiel, on peut donc continuer de se référer aux orientations contenues dans l'instruction du 13 octobre 2010, sous réserve des dispositions nouvelles présentées dans le cadre de la présente instruction.

Un volet « énergie » étant obligatoire depuis 2008, on considère que l'équipe de suivi-animation d'une opération programmée (OPAH, PIG poursuivant des objectifs de rénovation thermique et de lutte précarité énergétique) est nécessairement capable de procéder aux évaluations énergétiques. Si cela n'est pas le cas, il convient d'examiner la possibilité de ne pas verser la part variable de la subvention au suivi-animation (voir fiche 15 suivante), voire d'envisager, après échange et à défaut d'une amélioration possible, la fin anticipée de l'opération programmée concernée.

La délibération rappelle également que, sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études spécifiques ont été préalablement mises en œuvre ou si, à défaut, le maître d'ouvrage dispose d'éléments de diagnostic et de repérage suffisants pour permettre le lancement de l'opération programmée.

Il s'agit là d'un principe de base d'une intervention programmée, appliqué de longue date. À défaut d'une étude préalable et/ou préopérationnelle ciblée, il est possible de se référer aux données issues d'autres diagnostics (par exemple, aux résultats des diagnostics réalisés à l'occasion de l'élaboration du PLH) si elles sont suffisantes et toujours pertinentes.

Ces dispositions s'appliquent également au cas des PIG : sur l'ensemble des thèmes concernés, le recours préalable à des études ou à l'examen des données existantes est une nécessité.

Dans le cas de PIG centrés uniquement sur la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique, ce principe pourra éventuellement connaître une atténuation. Il conviendra alors que, préalablement à la signature de la convention de programme, l'Anah et la collectivité maître

d'ouvrage définissent ensemble une stratégie d'intervention cohérente avec les besoins identifiés (besoin quantitativement importants a priori) sur ce champ d'intervention, ainsi que des modalités d'accompagnement appropriées à ces besoins et aux caractéristiques du territoire et de ses habitants. Des modalités de suivi-animation adossées à des actions de repérage et de communication efficaces et calibrées pour obtenir des résultats quantitatifs et qualitatifs ambitieux doivent être privilégiées.

En tout état de cause, aucune exception à la réalisation d'études préopérationnelles ne peut être tolérée dans le cas de programmes portant sur la requalification de centres anciens ou comprenant un volet copropriétés dégradées.

Pour rappel, des modalités particulières s'appliquent en ce qui concerne les PIG labellisés Habiter mieux. Il convient de se référer à l'instruction du 25 novembre 2011. Les aides de solidarité écologique attribuées dans le cadre de dossiers PB pourront éventuellement être prises en compte dans le décompte des résultats. Il est rappelé que l'application du taux de financement majoré (part fixe de la subvention de l'Anah) n'est possible que pour les demandes déposées jusqu'au 31 décembre 2013, terme des CLE de première génération.

Les dossiers Habiter mieux correspondant aux nouveaux publics éligibles (propriétaires occupants sous plafonds majorés, propriétaires bailleurs) peuvent être décomptés dans les résultats obtenus.

En ce qui concerne la fixation des objectifs Habiter mieux des nouveaux programmes : il est essentiel que ceux-ci soient adaptés au potentiel théorique du territoire concerné. Une intervention programmée sous-calibrée porterait atteinte à la bonne réussite du programme Habiter mieux. L'élargissement de celui-ci aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources majorés permettra d'atteindre les objectifs ambitieux du plan de rénovation thermique.

La mise en œuvre d'un suivi-animation satisfaisant sur les plans quantitatif et qualitatif suppose que le maître d'ouvrage de l'opération programmée exerce toutes ses prérogatives.

Il conviendra de rechercher un dimensionnement de la mission adapté aux besoins et d'évaluer correctement son coût économique prévisible. L'introduction d'une part variable dans les marchés de prestation, pour souhaitable qu'elle soit, ne doit pas conduire à une réduction drastique de l'évaluation des coûts fixes. Les actions correspondantes sont un gage de réussite des programmes.

La recherche du meilleur rapport qualité/prix passe en général par la mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence, sur la base d'un cahier des charges et d'un calibrage adaptés.

Sauf exception justifiée, le recours à des conventions ou à des marchés de gré à gré (passés en général dans des conditions irrégulières au regard des règles de la commande publique) est à proscrire.

De même, la réalisation de prestations en régie s'avère la plupart du temps peu satisfaisante en termes de résultats et d'organisation opérationnels. Un maître d'ouvrage pourra toutefois constituer une équipe de suivi-animation en faisant appel, de façon complémentaire, aux compétences présentes en interne et aux services d'un prestataire spécialisé, sélectionné conformément aux règles de la commande publique.

Il est rappelé que les aides de l'Anah ne portent que sur les moyens supplémentaires spécialement mis en place, avec exclusion des rémunérations des fonctionnaires territoriaux de la dépense subventionnable (art. 24 du RGA) et, bien évidemment, des dépenses de fonctionnement courant de la collectivité (y compris celles liées à l'exercice de la fonction de maître d'ouvrage de l'opération).

Les équipes de suivi-animation doivent disposer des compétences nécessaires pour assurer l'accompagnement des projets des propriétaires occupants et bailleurs.

Il convient de rappeler le nécessaire rôle d'accompagnement et de conseil qu'ont les services (services instructeurs, DDTM, DREAL) auprès des collectivités maîtres d'ouvrage, tant dans les phases amont de l'élaboration des programmes qu'en phase opérationnelle ou d'évaluation.

Des états d'avancement et bilans réguliers doivent permettre d'identifier le plus en amont possible les freins à la réalisation des objectifs et les critères de performance des dispositifs. Si des solutions ne peuvent être trouvées ou si le nombre de dossiers suivis ou les volumes de travaux générés sont insuffisamment conséquents au regard du financement de l'ingénierie du programme, il convient d'examiner l'option d'une diminution du montant de subvention, voire celle d'une cessation anticipée du programme.

En termes de calibrage de l'opération, il est rappelé que les objectifs, définis sur la base des études préopérationnelles, peuvent être dépassés. Un avenant à la convention de programme n'est à envisager que si, du fait des bons résultats de l'opération, le montant des aides engagées par l'Anah, au titre du suivi-animation et/ou dans le cadre des dossiers travaux, est susceptible de modifier sensiblement le volume global du financement prévisionnel Anah mentionné dans la convention initiale.

D'une manière générale, l'application du taux maximal et l'engagement des parts variables n'ont pas un caractère systématique. D'une part, il convient d'adapter le financement au calibrage des opérations et aux spécificités locales. D'autre part, l'octroi de la part variable, fonction des résultats obtenus en termes d'agrément de dossiers prioritaires, est conditionné à la réalisation de certaines

prestations (voir la fiche 15 suivante) : si ces prestations ne sont pas effectivement réalisées, ou sont de mauvaise qualité, il est donc possible, après une évaluation approfondie de la situation, de ne pas engager ou de ne pas payer les primes correspondantes. L'amélioration du financement Anah de l'ingénierie programmée ne doit pas avoir pour corollaire le désengagement des autres cofinanciers : la convention doit concrétiser un véritable partenariat sur les plans opérationnel et financier.

En tout état de cause, durant la période de mise en œuvre de l'opération, il est interdit de subventionner des prestations d'AMO en diffus pour des prestations relevant du périmètre du programme.

FICHE 15

Accompagnement des PO et des PB
Les conditions de financement des prestations de suivi-animation

Réf. : délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013, II, 3 ; règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013).

La principale adaptation concerne le financement du suivi-animation des opérations programmées et vise à prendre en compte, pour le calcul de la part variable de la subvention octroyée au maître d'ouvrage de l'opération programmée, les logements faisant l'objet d'une aide aux propriétaires bailleurs.

1° Part fixe de la subvention au titre de la tranche annuelle

TYPE D'INTERVENTION	TAUX MAXIMUM	PLAFOND ANNUEL des dépenses subventionnables
OPAH, OPAH-RR, PIG *	35 %	250 000 € (HT)
OPAH-RU *	50 %	250 000 € (HT)
PIG * labellisé HM **	50 % (jusqu'au 31-12-2013)	250 000 € (HT)
OPAH « copro » *	50 %	150 000 € (HT) + 500 € (HT)/logement
Plan de sauvegarde	50 %	150 000 € (HT) + 500 € (HT)/logement

(*) Clauses-types d'opérations programmées : délibération n° 2011-09 du 15 mars 2011.
(**) Type de PIG défini par la délibération n° 2011-18 du 13 septembre 2011 - voir également l'instruction du 25 novembre 2011.

2° Part variable de la subvention au titre de la tranche annuelle

TYPE DE PRIME	MONTANT EN 2013
Prime à l'appui renforcé du PO - dossier « travaux lourds » (LHI/TD) sans octroi de l'ASE - dossier « petite LHI » sans octroi de l'ASE - dossier « autonomie » sans octroi de l'ASE	313 € par logement crédits Anah
Prime à l'appui renforcé du PB (***) - dossier « travaux lourds » (LHI/TD) sans octroi de l'ASE - dossier « petite LHI » sans octroi de l'ASE - dossier « autonomie » sans octroi de l'ASE - dossier « moyennement dégradé » sans octroi de l'ASE	313 € par logement crédits Anah
Prime à l'ingénierie du FART (PO/PB) (****) - dossier (PO/PB) avec octroi de l'ASE (Habiter mieux)	413 € par logement (ou 550 € dans le cas d'un PIG labellisé Habiter mieux (**) crédits FART
Prime complémentaire PB en secteur tendu/ conventionnement social ou très social (***) - soit la prime au développement du logement social dans le parc privé - soit la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire (en cas d'octroi de la prime de réservation de 4 000 €)	313 € par logement ou 626 € par logement crédits Anah
Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé	1 354 € par ménage

(***) Applicable en 2013 aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013.
(****) Applicable en 2013 pour les demandes faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (parution du décret prévue mi-2013).

Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant et prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur

À l'instar de la prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant créée dans le cadre de la réforme de 2010 (313 € en 2013), il est créé une prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur (313 € en 2013) pour les logements financés au titre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et de l'adaptation à la perte d'autonomie.

Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

« a) (i) Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant et prime à l'appui renforcé du bailleur

[...] L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement renforcé du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux. Cet accompagnement se traduit notamment par les éléments suivants :

- 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 (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)...
- 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, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales) ;
- fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) à établir pour le propriétaire, et à fournir dans le dossier de demande de subvention ;
- 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 ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs ;
- assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, le cas échéant dans le respect des accords conclus à ce sujet par l'État et l'Anah, et en prenant en compte les mécanismes de valorisation éventuellement proposés par les collectivités en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération (sous réserve de l'accord de l'Anah) ;
- aide au suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier...);
- en cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur ;
- 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).

Dans le cas des dossiers "propriétaires bailleurs", lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et le contenu de la mission d'accompagnement renforcé, telle que détaillé ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

- les éléments de diagnostic (usage du logement fait par le ménage, évaluation énergétique, 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. »

Le descriptif des missions d'accompagnement renforcé est adapté pour intégrer l'assistance à la valorisation des CEE dans les missions et pour tenir compte de la création de la prime à l'appui renforcé du bailleur (afin notamment que, dans le cas d'un projet de travaux en milieu occupé, la mission d'accompagnement du bailleur puisse aussi bénéficier à l'occupant du logement) et des primes complémentaires pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social en secteur tendu (voir ci-après).

Prime à l'ingénierie du FART

En cas d'octroi de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter mieux sur le logement, celui-ci fait l'objet d'une prime à l'ingénierie du FART (413 €, ou 550 € dans le cas de PIG labellisés « Habiter mieux ») et la prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant, ou du propriétaire bailleur, ne peut être octroyée par l'Anah.

Pour la définition des prestations d'ingénierie dans le cadre du programme Habiter mieux, il convient de se reporter à la fiche 18.

Prime au développement du logement social dans le parc privé et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire

En secteur tendu (définition identique à celle retenue pour l'octroi de la prime de réduction du loyer : voir la fiche 10), une prime complémentaire peut être octroyée pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement (avec travaux) dans le secteur social ou très social :

- soit la prime au développement du logement social dans le parc privé (313 € en 2013) ;
- soit, en cas d'octroi au bailleur d'une prime de réservation de 4 000 € (voir la fiche 11), la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire (626 € en 2013).

Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

« a) [...] (ii) Prime au développement du logement social dans le parc privé et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire

Une prime complémentaire de la prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur, ou le cas échéant de la prime d'aide à l'ingénierie du FART, peut être attribuée pour chaque logement situé en secteur tendu et faisant l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'octroi de subvention subordonnée au conventionnement social ou très social en application de l'article L. 321-8 du CCH.

La notion de secteur tendu s'apprécie selon les mêmes critères que ceux fixés pour l'octroi de la prime de réduction du loyer mentionnée au 5° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs.

Un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime complémentaire :

- soit la prime au développement du logement social dans le parc privé ;
- soit la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire. Celle-ci n'est octroyée que si le logement donne lieu à l'attribution d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires dans les conditions fixées au 6° de la délibération n° 2013-08 susmentionnée.

L'opérateur assure un rôle de facilitateur dans le choix du conventionnement social ou très social par le bailleur, notamment en évaluant le bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (y compris impact de l'avantage fiscal) et en présentant les dispositifs permettant de sécuriser la location (intermédiation locative, gestion locative sociale). Dans le cas d'un conventionnement très social donnant lieu à l'octroi au bailleur d'une prime de réservation, l'opérateur assure la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le préfet en vue de l'attribution du logement. »

Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (rappel)

Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

« a) [...] (iii) Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé.

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de ménages en situation d'habitat indigne pour lesquels est mise en place une mission d'accompagnement sanitaire et social personnalisée permettant de résoudre leur situation. Cet accompagnement se traduit notamment 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 et, le cas échéant, un appui juridique ;
- l'appui au relogement ou à un hébergement provisoire.

La prime ne peut être octroyée qu'une seule fois par ménage, même si celui-ci est suivi sur plusieurs années consécutives. Elle ne peut pas être attribuée pour les ménages dont le logement fait l'objet d'une opération d'aménagement. »

Le dispositif n'a pas évolué sur ce point, il convient de se référer si nécessaire aux indications contenues dans l'instruction du 13 octobre 2010.

Modalités d'engagement et de paiement de la part variable

Ces modalités sont inchangées, tant en ce qui concerne les primes octroyées par l'Anah :

Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

« b) Modalités de calcul de la part variable

À l'engagement, le montant prévisionnel de la part variable est calculé en fonction des objectifs prévus pour l'année considérée :

- nombre prévisionnel de logements, tels que définis aux (i) et (ii) du a) ci-dessus et donnant lieu à l'attribution d'une subvention de l'Anah. Il convient de distinguer type de prime par type de prime ;
- nombre prévisionnel de ménages faisant l'objet d'un accompagnement sanitaire et social tel que défini au (iii) du a) ci-dessus.

Lors du paiement d'un acompte ou du solde, le paiement est établi en fonction des résultats mesurés :

- au regard du nombre de logements ayant effectivement fait l'objet d'une attribution de subvention dans les conditions définies aux (i) et (ii) du a) ci-dessus ;
- au regard des éléments attestant de la réalisation effective d'une mission d'accompagnement sanitaire et social renforcé, dans les conditions du (iii) du a) ci-dessus : identité des ménages concernés, descriptif de leur situation initiale et finale au regard de l'insalubrité, description des prestations réalisées.

Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à hauteur de l'engagement initial. »

... qu'en ce qui concerne les primes à l'ingénierie du FART :

Extrait du règlement des aides du FART :

« 2.1. Ingénierie

[...] Il est procédé à l'engagement de cette aide du FART à l'ingénierie par tranche annuelle, simultanément à l'engagement de l'aide de l'ANAH à l'ingénierie, et dans les conditions prévues par le règlement général de l'Anah. Le montant de l'aide du FART ainsi octroyée est calculé en fonction de l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements faisant l'objet d'une ASE. Le paiement est ensuite établi en fonction des résultats mesurés, au regard du nombre de logements ayant fait l'objet de l'attribution d'une ASE sur la période considérée. Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à la hauteur de l'engagement initial. »

FICHE 16

Accompagnement des PO et des PB. Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Réf. : délibération n° 2013-10 du 13 mars 2013 ; règlement des aides du FART.

Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ne sont subventionnables que sous certaines conditions : les prestations doivent être conformes aux attentes et réalisées par un opérateur spécialisé.

S'agissant de l'AMO subventionnable, la principale adaptation concerne le cas des dossiers bailleurs : un complément de subvention peut désormais être octroyé pour chaque logement financé (auparavant, il ne pouvait y avoir qu'un seul complément par dossier).

1° Principes généraux

Un complément de subvention de nature forfaitaire, destiné à participer au financement des prestations d'AMO, peut être octroyé aux bénéficiaires d'une aide aux travaux (propriétaires occupants ou bailleurs, mais aussi locataires).

L'AMO subventionnable consiste en une mission de conseil et d'assistance au propriétaire pour l'établissement du programme de l'opération et le montage et le suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention.

Le complément de subvention ne peut être attribué que pour les logements situés en secteur diffus, c'est-à-dire situés en dehors du champ géographique d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 du CCH, ou du champ thématique d'un programme d'intérêt général défini à l'article R. 327-1 du même code, ou ne bénéficiant pas de prestations de suivi-animation dans le cadre d'un plan de sauvegarde (art. L. 615-1 du CCH).

L'attribution du complément de subvention est indissociable de l'octroi de la subvention principale destinée à financer les travaux. Elle est subordonnée à l'achèvement de l'opération.

Le prestataire de la mission d'AMO est :

- un organisme agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique ;
- ou un organisme habilité par l'Anah dans les conditions définies par l'instruction du 7 novembre 2011.

Ce prestataire doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

La mission 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.

La prestation d'AMO subventionnable fait l'objet d'un contrat conclu entre le propriétaire et l'opérateur d'AMO.

Nota. - La réglementation prévoit désormais que le contrat indique le coût complet de la mission d'AMO (tous frais et taxes compris), ainsi que les financements publics auxquels celle-ci peut donner lieu. La facturation hors contrat de prestations relevant de la mission d'AMO subventionnable est interdite.

2° Prestations exigées dans le cadre de l'AMO subventionnable

Les prestations exigées sont précisément définies par la réglementation.

Dans le cas d'une prestation d'AMO réalisée pour un logement objet d'une aide de solidarité écologique du programme Habiter mieux, les prestations attendues (similaires à celles prévues par la délibération relative à l'AMO subventionnable par l'Anah) sont celles définies à l'annexe I-I du règlement des aides du FART. Il convient de consulter la fiche 18.

Extrait de la délibération n° 2013-10 du 13 mars 2013 :

« 2° étendue de la mission

[...] 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 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 (capacités d'investissement du propriétaire bailleur le cas échéant) ;
- 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 ;
 - assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, le cas échéant dans le respect des accords conclus à ce sujet par l'État et l'Anah, et en prenant en compte les mécanismes de valorisation éventuellement proposés par les collectivités en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération (sous réserve de l'accord de l'Anah) ;
 - 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 re-calcule éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écroulement, 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^o du I de l'article R. 321-12 du CCH (propriétaire bailleur) : Lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et 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, évaluation énergétique, 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.
- En matière de conventionnement, la mission d'AMO subventionnable recouvre des prestations de conseil et d'information, en particulier sur les points suivants :
- rappel des engagements de location spécifiques du conventionnement ;
 - évaluation du bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (y compris impact de l'avantage fiscal) ;
 - présentation des dispositifs permettant de sécuriser la location (intermédiation locative, gestion locative sociale – étant précisé que la mission d'AMO ne saurait s'étendre en tant que telle à ces prestations).
- En cas d'octroi au propriétaire bailleur d'une prime de réservation dans les conditions du 6^e de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 (conventionnement très social s'inscrivant dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un ménage reconnu prioritaire, au titre du DALO, du PDALPD ou de la LHII), l'opérateur d'AMO assure un rôle de facilitateur, en particulier par la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement.
- Dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, 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. »

3° Montant du complément de subvention

Propriétaires occupants

TYPE DE PROJET		MONTANT 2013
Projet de travaux lourds	Sans octroi de l'ASE	800 € (*) (crédits Anah)

TYPE DE PROJET		MONTANT 2013
	Avec octroi de l'ASE (Habiter mieux)	800 € (**) (550 € du FART + 250 € de l'Anah)
Projet de travaux d'amélioration avec octroi de l'ASE (Habiter mieux)	Cas général	550 € (***) (crédits FART)
	Travaux simples	135 € (crédits FART)
Projet de travaux d'amélioration sans octroi de l'ASE	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	448 € (crédits Anah)
	Travaux pour l'autonomie de la personne	448 € (crédits Anah)
	Autres travaux (si subventionnés)	135 € (crédits Anah)
<p>(*) Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013. (**) Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 et faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013 et agréés avant la parution du décret, le complément sera de 698 € (448 € du FART + 250 € de l'Anah). (***) Montant applicable en 2013 pour les demandes faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers agréés avant cette parution, le complément sera de 448 € (crédits FART).</p>		

Propriétaires bailleurs

Un complément de subvention est octroyé pour chaque logement financé. En tout état de cause, le total des financements publics octroyés au propriétaire bailleur au titre de l'AMO ne pourra pas dépasser 80 % du coût total TTC de la prestation.

TYPE DE PROJET		MONTANT 2013
Projet de travaux lourds	Sans octroi de l'ASE	800 € (*) (crédits Anah)
	Avec octroi de l'ASE (Habiter mieux)	800 € (**) (550 € du FART + 250 € de l'Anah)
Projet de travaux d'amélioration avec octroi de l'ASE (Habiter mieux)		550 € (***) (crédits FART)
Projet de travaux d'amélioration sans octroi de l'ASE	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	448 € (crédit Anah)
	Travaux pour l'autonomie de la personne	448 € (crédits Anah)
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé	448 € (crédits Anah)
	Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	135 € (crédits Anah)
	Travaux de transformation d'usage	135 € (crédits Anah)
Majoration en cas d'octroi de la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires		+ 448 € (*) (crédits Anah)
<p>(*) Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013. (**) Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013 et faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} juin 2013 et agréés avant la parution du décret, le complément sera de 698 € (448 € du FART + 250 € de l'Anah). (***) Montant applicable en 2013 pour les demandes faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers déposés après le 1^{er} juin 2013 et agréés avant la parution du décret, le complément sera de 448 € (crédits Anah).</p>		

Actualisation

Ces montants font l'objet d'une actualisation au 1^{er} janvier de chaque année, à partir de 2014, en fonction de l'indice « Syntec » arrondi à l'euro le plus proche. Il conviendra de se référer à la circulaire annuelle afférente.

FICHE 17

Accompagnement PO. – Les cas d'accompagnement obligatoire et les modalités particulières

Réf. : délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013, règlement des aides du FART.

1° Projet de travaux lourds

Extrait du 1° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :

« c) Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré, l'opération doit comporter :

- soit une mission de maîtrise d'œuvre complète ;
- 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. »

Dans le cas de travaux lourds, l'accompagnement du propriétaire occupant présente un caractère systématique. Dans le secteur diffus, à moins que l'opération doive faire l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète (voir le point 2 de la délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010), le recours à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO est obligatoire.

Attention : en secteur diffus, dans le cas où une mission de maîtrise d'œuvre complète est nécessaire et où, par ailleurs, le recours à une prestation d'AMO est obligatoire pour rendre le dossier éligible à l'aide de solidarité écologique du programme Habiter mieux, la mission d'AMO ne peut être assurée par le maître d'œuvre de l'opération.

2° Projet éligible à l'aide de solidarité écologique du programme Habiter mieux

Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013).

« [...] l'octroi de l'ASE est soumis au respect des conditions suivantes :

- obligation d'assistance du propriétaire par un opérateur mettant en œuvre les missions définies à l'article 2.1. Toutefois, dans le cas de travaux simples, l'absence d'une prestation d'accompagnement complète ne fait pas obstacle à l'octroi de l'aide aux travaux, dès lors que sont respectées certaines conditions fixées pour garantir les intérêts et la solvabilité du propriétaire et que ce dernier ne souhaite pas recourir aux services d'un opérateur spécialisé. L'annexe I ainsi que l'instruction du directeur général de l'ANAH prévue à cette annexe précisent les conditions de mise en œuvre de cette disposition. Dans les conditions précisées par une instruction du directeur général de l'ANAH, il peut également être dérogé à l'obligation d'assistance du propriétaire occupant dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée). »

Sauf exception, l'accompagnement du propriétaire occupant est obligatoire : il s'agit d'une condition d'octroi de l'ASE.

	SECTEUR PROGRAMMÉ (dans le cadre du suivi-animation)	SECTEUR DIFFUS (dans le cadre d'un contrat d'AMO)
Cas général	Obligatoire	
Travaux en parties communes de copropriété	Obligatoire	Facultatif
	Les prestations sont adaptées au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires : voir le 2 de l'instruction du 11 avril 2012	
Travaux simples	L'accompagnement non-technique est facultatif voir l'instruction du 18 janvier 2012	

3° Autres projets

Pour les autres projets, l'accompagnement du propriétaire occupant ne constitue pas une condition d'octroi de l'aide aux travaux. Toutefois, en secteur diffus, l'accompagnement par un opérateur d'AMO est fortement recommandé (dossiers « petite LHI » ou « autonomie »).

FICHE 18

Accompagnement des PO et des PB Les prestations d'accompagnement dans le cadre du programme Habiter mieux

Réf. : annexe I-I du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013).

Les prestations à mettre en œuvre pour l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre du programme Habiter mieux sont précisément définies dans le règlement des aides du FART.

Les dispositions ci-après s'appliquent aussi bien aux prestations mises en œuvre dans le cadre du suivi-animation d'une opération programmée (donnant lieu à l'octroi de la prime à l'ingénierie du FART, au titre de la part variable de la subvention à l'ingénierie de suivi-animation) qu'à celles réalisées, en secteur diffus, dans le cadre d'un contrat d'AMO (donnant lieu à l'octroi d'un complément de subvention au propriétaire).

Extrait de l'annexe I du règlement des aides du FART :

« I. – Définition des prestations d'ingénierie.

Les dépenses d'ingénierie susceptibles d'être subventionnées ont pour objet l'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiant d'une aide aux travaux.

Elles se traduisent par la mise en œuvre de l'ensemble des prestations précisées ci-après.

Les prestations d'accompagnement d'un propriétaire bailleur sont similaires à celles attendues dans le cas des propriétaires occupants, telles que précisées ci-après. Il est tenu compte de la situation personnelle du locataire en place lorsque celui est appelé à demeurer l'occupant en titre du logement à l'issue du projet.

Aide à la décision

Information 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 et des capacités d'investissement.

Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, outre les éléments exigés pour déterminer l'éligibilité à l'aide de l'Anah :

- l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage (cas des propriétaires occupants ou des logements occupés ou temporairement vacants d'un propriétaire bailleur) ;
- l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle).

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 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.

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).

Aide à l'organisation des travaux en milieu occupé, ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage occupant.

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 telles que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.

Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, dans le respect des accords afférents conclus par l'État et l'Anah, et en prenant en compte, sous réserve de l'accord de l'Anah, les mécanismes éventuellement proposés par les collectivités locales en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération.

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

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).

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 (écêtement, évolution du coût des travaux...).

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

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).

Précisions relatives à l'accompagnement dans le cas de travaux simples

Pour permettre l'octroi de l'aide aux travaux, dans le cas de travaux simples, le propriétaire occupant doit impérativement bénéficier a minima d'un accompagnement technique personnalisé comprenant les prestations correspondantes de la liste ci-dessus, notamment la visite et l'état des lieux technique du logement, la réalisation des évaluations énergétiques. Le projet de travaux simples proposé résulte de la définition des travaux les plus efficaces sur le plan énergétique, de leur coût et des moyens financiers du ménage.

Le propriétaire occupant doit, avant tout engagement de sa part, bénéficier d'une information fiable sur le financement des travaux et les conditions d'éligibilité aux aides (atteinte du seuil de 25 %, plafonds de ressources, ancienneté du logement, niveau des aides prévues localement) ainsi que sur la procédure à suivre (non-réalisation des travaux avant dépôt du dossier). Le tiers effectuant l'accompagnement technique garantit au propriétaire la qualité et la conformité aux règles de sécurité des travaux, qu'il contrôle après leur achèvement.

Une instruction du directeur général de l'Anah précise les conditions dans lesquelles ces dispositions sont mises en œuvre, en cohérence avec les accords de partenariat conclus aux niveaux national et local pour assurer le déploiement du programme "Habiter mieux". »

FICHE 19

**Conditions générales d'octroi de l'aide de l'Anah
au syndicat des copropriétaires**

Réf. : Délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013.

**1° Taux et plafonds applicables pour les différents cas d'octroi
d'une aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires**

CAS DANS LESQUELS LE SYNDICAT des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	PLAFOND DES TRAVAUX subventionnables (montants HT)	TAUX MAXIMAL de la subvention
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale avec, dans certaines situations, possibilité de déplafonnement (voir la fiche 20)	35 % ou dans certaines situations, 50 % (voir la fiche 20)
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50 %
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité)	Pas de plafond. – Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %
Administration provisoire (art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond. – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50 %

2° Condition d'octroi de l'aide : réalisation d'un diagnostic complet et élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux

Depuis 2013 (délibération n° 2012-17 du 13 juin 2012 applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2013), l'octroi de l'aide au syndicat est conditionné (sauf cas particulier de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble) à la réalisation d'un diagnostic complet et à l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux cohérent :

Extrait du a du 2° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

« L'octroi de l'aide est conditionné, de manière générale :

- à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socioéconomique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain...) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement ;
- à l'existence d'un potentiel de redressement et à l'élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété (en particulier, phasage de mise en œuvre des actions de caractère non technique et des différentes tranches de travaux) ;
- à la définition préalable d'un programme de travaux cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires ou sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives (l'état de ces dernières, hors maîtrise d'ouvrage du syndicat, pouvant en effet avoir des incidences sur la stratégie de redressement) et des besoins en travaux correspondant, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet. Le phasage du programme de travaux s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement ; il tient compte du calendrier de mise en œuvre de l'ensemble des autres actions de redressement (actions de lutte contre les impayés, amélioration de la gestion...) et des capacités financières des copropriétaires, dans le but d'assurer un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété.

Les éléments de diagnostics et la stratégie ainsi élaborés sont régulièrement communiqués à l'Anah (service instructeur et autorité décisionnaire), de sorte que celle-ci puisse, préalablement au dépôt de la demande d'aide au travaux, s'assurer de la viabilité des démarches engagées ou projetées. »

Il s'agit d'un principe d'application générale, auquel il n'est permis de déroger que dans des cas très particuliers, précisément définis par la délibération.

b du 2^e de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

« Par dérogation aux dispositions du a, l'aide peut toutefois être octroyée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence avéré, en raison d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété. Cette disposition est également applicable dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique...).

Lorsque le diagnostic complet démontre l'absence d'un potentiel de redressement, qu'il en résulte une stratégie de sortie du régime de la copropriété (acquisition publique, démolition...) à court ou moyen terme, et que les actions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie de sortie ont commencé à être engagées, une aide peut également être attribuée pour une tranche unique de travaux d'urgence dont la réalisation ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de la copropriété. »

Nota. – L'existence d'un arrêté ou d'une injonction n'atteste pas par elle-même du caractère d'urgence des travaux. L'existence d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité doit être expressément démontrée. Il est recommandé de solliciter l'avis de l'Anah centrale préalablement à l'octroi de la dérogation.

La délibération prévoit les conditions de mise en œuvre des prestations :

c du 2^e de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

« Pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé. Celui-ci intervient :

– soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études préopérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée ou d'un plan de sauvegarde) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ;

– soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies au d) ci-après. »

En l'absence de dispositif d'ingénierie programmée, la copropriété a la possibilité de faire appel à un opérateur spécialisé, dans le cadre d'un contrat, dont le coût pourra faire l'objet d'un financement de l'Anah :

– soit dans le cadre d'une demande de subvention d'ingénierie, préalablement au dépôt de la demande d'aide aux travaux :

d du 2^e de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

« Lorsque, en l'absence d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la prestation est réalisée dans le cadre d'un contrat liant directement l'opérateur au syndicat des copropriétaires, ce dernier peut se voir octroyer une aide de l'Anah au taux maximal de 50 %, calculée sur la base du montant hors taxe de la dépense correspondante.

La demande d'aide est traitée dans le cadre du chapitre III du RGA (prestation d'ingénierie).

La prestation est subventionnable seulement si la copropriété se trouve dans une des situations d'éligibilité décrites aux 7^e et 8 du I de l'article R. 321-12 du CCH, à l'exception de celle qui concerne les travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble. Elle peut également être financée dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Le contrat passé entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires comprend les missions d'assistance nécessaires à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux, tels que décrits au a) ci-dessus.

L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales. »

– soit dans le cadre de la demande d'aide aux travaux : le coût correspondant à la prestation pourra être intégré à la dépense subventionnée.

Extrait du a du 4^e de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

« Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister dans la mise en œuvre de la stratégie de redressement (programme de travaux, autres actions), les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées dans le cadre de demandes d'aides individuelles, susceptibles de donner lieu par ailleurs à un complément de subvention AMO aux copropriétaires, sont exclues des prestations subventionnables. L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales. »

Évidemment, une même prestation ne peut faire l'objet de deux financements.

3^o Obligation générale de produire l'évaluation énergétique

Cette règle, applicable depuis le 1^{er} janvier 2013 (cf. instruction du 8 janvier 2013), figure désormais dans la délibération.

3^e de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

« L'octroi de la subvention est subordonné à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.

Toutefois, les dispositions du présent 3^e ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;

- dans les cas de dérogation mentionnés au b du 2^e ci-dessus (c'est-à-dire : quand une dérogation pour des travaux d'urgence est accordée - voir ci-dessus), lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou des ses équipements.

Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh/m².an et son « étiquettes énergie et climat :

- telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part ;

- 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, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.

L'évaluation est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE, Mediademe ou Th-C-E ex., par un professionnel reconnu compétent pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique, 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 labellisation du projet par un organisme agréé.

En cas d'octroi d'une aide du FART pour la même demande, l'évaluation énergétique est produite dans les conditions définies par le règlement des aides du FART. »

Précision : lorsque l'évaluation énergétique porte sur un bâtiment constitué de logements équipés d'installations de chauffage hétérogènes, sa réalisation peut présenter des difficultés.

Dans ce cas, l'évaluation énergétique devra reposer sur la visite d'au moins 50 % des logements de l'immeuble de façon à déterminer les paramètres moyens (coefficient de passage à l'énergie primaire et rendements de chauffage) représentant le mieux l'équipement des logements de l'immeuble.

L'évaluation énergétique sera réalisée en utilisant les logiciels habituels, et en considérant que tous les logements sont équipés d'un même système de chauffage présentant les paramètres moyens déterminés comme ci-dessus.

4^e Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable

4^e de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

« La subvention est calculée en appliquant le taux de subvention au montant (HT) de la dépense subventionnable totale, après application du plafond de travaux, le cas échéant.

a) Dépenses subventionnables

Les aides au syndicat sont calculées dans tous les cas sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné.

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.

Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister dans la mise en œuvre de la stratégie de redressement (programme de travaux, autres actions), les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées dans le cadre de demandes d'aides individuelles, susceptibles de donner lieu par ailleurs à un complément de subvention AMO aux copropriétaires, sont exclues des prestations subventionnables. L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

b) Taux maximal de subvention appliqué à la dépense subventionnée

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.

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

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.

d) Dépôt d'une nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même immeuble, à l'octroi d'une subvention

Dans les cas où le montant des travaux subventionnés est plafonné, le plafond est valable, pour les demandes concernées, pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes. »

FICHE 20

**Aide au syndicat de copropriétaires
Le financement des travaux en OPAH « copropriétés dégradées »**

Réf. : délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013.

Par rapport aux dispositions précédemment applicables (délibération n° 2012-17 du 13 juin 2012, applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2013), la principale évolution de la délibération n° 2013-12 (applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} juin 2013) concerne les conditions de déplafonnement des travaux et d'application du taux de subvention de 50 % dans le cas des OPAH « copropriétés dégradées ».

Extrait de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

	plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	taux maximal de la subvention
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale avec, dans certaines situations, possibilité de déplafonnement	35 % ou 50 % dans certaines situations

1° Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée : situations particulières permettant le déplafonnement et/ou l'application du taux de subvention maximal de 50 %

a) Si nécessaire, un déplafonnement est possible dans l'une des situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, 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 ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, le déplafonnement des travaux subventionnables. L'opportunité d'accorder ou non le déplafonnement est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande de subvention et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres ;
- travaux permettant de réaliser un gain de performance énergétique supérieur à 50 %, mesuré par la consommation conventionnelle (kWh_{ep}/m².an) du bâtiment avant et après travaux. Le gain est attesté par la production de l'évaluation énergétique mentionnée au 3° ci-après.

Le déplafonnement ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre la situation, ou permettant d'atteindre le gain énergétique minimal de 50 %, lorsque leur coût entraîne un dépassement du plafond de travaux.

b) Le taux de subvention maximal de 50 % peut être appliqué dans l'une des situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, 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 ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de subvention majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande de subvention et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le taux de subvention majoré ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre la situation.

Le dispositif « pathologie lourde » est supprimé. Le recours à la grille d'évaluation de la dégradation, conforme aux modalités générales d'octroi des aides issues de la réforme de 2010, permet d'objectiver la situation et, le cas échéant, d'octroyer des financements comparables à ceux qui auraient pu être attribués en situation d'habitat indigne ou en cas de Plan de sauvegarde. Pour les bâtiments ne présentant pas une situation globale de dégradation, le recours à la notion de « désordres structurels » – qui a vocation à demeurer exceptionnel – permettra de débloquer les situations techniques particulières, dans les strictes limites du nécessaire et après un examen approfondi de la situation par l'autorité décisionnaire. Enfin, il est également tenu compte du cas dans lesquels d'importants travaux de rénovation thermique sont réalisés.

1° Dégradation très importante

Si un rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat (voir les annexes II et III de l'instruction du 4 octobre 2010) atteste l'existence d'une situation de dégradation très importante (indicateur de dégradation [ID] supérieur ou égal à 0,55), il est possible :

- dans les strictes limites du nécessaire, de dépasser le plafond de travaux applicable ;
- d'appliquer le taux maximal de subvention de 50 % aux travaux nécessaires pour résoudre la situation de dégradation très importante (les autres travaux sont financés au taux de 35 %).

Dans le cas où l'indicateur de dégradation est inférieur à 0,55, les travaux sont financés dans les conditions de base (application du plafond de travaux et financement au taux maximal de 35 %).

2° Réalisation de travaux d'économie d'énergie

Si le projet de travaux permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment d'au moins 50 %, il est possible, dans les strictes limites du nécessaire, de dépasser le plafond de travaux applicable afin de financer l'intégralité des travaux d'économies d'énergie nécessaires à l'atteinte de ce gain.

Les travaux d'économies d'énergie sont financés au taux de base de 35 % (sauf s'ils relèvent par ailleurs d'une situation de dégradation très importante).

Rappelons que, à partir d'un gain énergétique de 35 %, les travaux sont susceptibles de donner lieu à l'octroi d'une aide du programme Habiter mieux au syndicat des copropriétaires (voir la fiche 21).

3° Existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti

Le déplafonnement des travaux et l'application du taux maximal de subvention est possible à titre exceptionnel, pour des désordres structurels inhabituels et dont la résorption entraîne un surcoût important, du type :

- désordres au niveau des fondations ou du sous-sol provoquant un tassement différentiel et une menace sur la structure du bâti ;
- déficiences impactant fortement la solidité des planchers ou des escaliers.

À l'inverse, par exemple, des problèmes d'étanchéité en toiture ne constituent pas des désordres structurels inhabituels.

L'opportunité d'accorder ou non la dérogation aux conditions habituelles de financement est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique joint à la demande et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le rapport est réalisé soit par un bureau de contrôle, soit par un bureau d'études de sols, soit par un bureau d'études techniques agréé par un tribunal (à l'exclusion de tout autre organisme).

Il est recommandé de solliciter l'avis de l'Anah centrale préalablement à l'octroi de la dérogation.

Lorsque la dérogation est accordée :

- le plafond de travaux applicable peut être dépassé (dans les strictes limites du nécessaire) ;
- le taux maximal de subvention de 50 % peut être appliqué aux travaux nécessaires pour résoudre les désordres structurels inhabituels (les autres travaux sont financés au taux de 35 %).

FICHE 21

Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter mieux) au syndicat des copropriétaires

Réf. : règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013).

Lorsque des travaux en parties communes objet d'une aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires permettent un gain énergétique d'au moins 35 %, une aide de solidarité écologique peut être octroyée au syndicat de copropriétaires.

Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART :

« 2.2. Aides aux travaux.

« Bénéficiaires et travaux éligibles

Prime forfaitaire complémentaire d'une aide de l'Anah, l'ASE apporte un concours financier à la réalisation de travaux d'économies d'énergie. Elle est octroyée aux bénéficiaires des aides de l'Anah suivants :

- [...]

- les syndicats des copropriétaires visés aux 7^o et 8^o du I de l'article R. 321-12 du [CCH], lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'Anah permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

Afin de vérifier l'atteinte de l'objectif minimal d'amélioration de la performance énergétique, une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation énergétique projetée après travaux, exprimée en kWhEP/m².an, exprimant la consommation conventionnelle d'énergie du logement ou, dans le cas où le projet comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, du bâtiment ou de l'immeuble, sont réalisées dans les conditions prévues à l'annexe II, et jointes à la demande d'aide.

Les logements ou immeubles éligibles à une aide du FART aux travaux sont ceux éligibles aux aides de l'Anah en application de l'article R. 321-14 du même code et achevés au 1^{er} juin 2001.

Les travaux objet de l'ASE répondent aux conditions définies à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation et dans la réglementation subséquente de l'Anah. Toutefois, les travaux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une aide du FART.

L'ASE ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'Anah. Pour un même logement ou un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer l'ASE qu'une seule fois.

Dans le cadre de la réglementation relative aux certificats d'économies d'énergies (CEE) et d'accords afférents conclus par l'État et l'Anah, l'éligibilité du projet à l'aide du FART peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de ne pas valoriser les CEE auprès d'un tiers autre que l'Anah ou que tout éligible habilité à les collecter avec l'accord de cette dernière, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

[...] **Montant et conditions d'octroi de l'ASE aux syndicats des copropriétaires.**

Une ASE d'un montant de 1 500 euros par lot d'habitation principale est octroyée au syndicat des copropriétaires bénéficiaire d'une aide de l'Anah lorsque le projet de travaux financé par cette dernière permet un gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du ou des bâtiments objet des travaux, mis en évidence par la comparaison de l'évaluation avant travaux et de l'évaluation projetée après travaux.

Toutefois, dans le cas où les travaux d'économies d'énergie sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments à compter du 1^{er} juin 2013 et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain énergétique pourra être apprécié par comparaison entre, d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier et, d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. Dans ce cas, l'ASE est versée au titre de ce dernier dossier. »

1^o Conditions générales d'octroi de l'aide du FART

L'ASE est octroyée en complément d'une aide de l'Anah.

Pour attester du gain énergétique minimal, une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du bâtiment, avant et après réalisation du projet de travaux, doit être produite (voir la fiche 4 « Méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter mieux » et la précision au 3^o de la fiche 19 pour le cas d'un bâtiment constitué de logements équipés d'installations de chauffage hétérogènes).

Les bâtiments concernés doivent être achevés au 1^{er} juin 2001, étant précisé que la condition d'ancienneté fixée par la réglementation de l'Anah s'applique également.

Les travaux objet d'une aide du FART sont les travaux subventionnés par l'Anah ; toutefois, des travaux de transformation d'usage ne peuvent donner lieu à une ASE.

Un syndicat ne peut bénéficier de l'ASE qu'une seule fois pour un même bâtiment, étant précisé que l'octroi de l'ASE au syndicat ne fait pas obstacle à ce que, pour les mêmes travaux, une ASE soit octroyée à titre personnel aux copropriétaires éligibles.

L'octroi de l'ASE est conditionné au respect par le syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage des travaux, des obligations issues des accords passés par l'Anah en matière de certificats d'économies d'énergie (CEE) : l'obligé référent détient un droit d'exclusivité sur les CEE générés par la réalisation des travaux et doit pouvoir récupérer auprès du syndicat des copropriétaires ou de son représentant les pièces nécessaires à leur enregistrement. Le formulaire « Habiter mieux/CEE – engagements complémentaires » doit être joint à la demande. Il convient de se référer à la fiche 23.

2^o Conditions d'octroi de l'ASE au syndicat

Les bénéficiaires de l'ASE sont les syndicats de copropriétaires mentionnés aux 7^o et 8^o du I de l'article R. 321-12 du CCH, c'est-à-dire les syndicats de copropriétés en difficulté bénéficiaires d'une aide de l'Anah (voir dans la fiche 19 les cas dans lesquels l'aide de l'Anah peut être octroyée au syndicat des copropriétaires).

Le gain énergétique minimal requis est de 35 %.

Dans le cas où les travaux d'économies d'énergie seraient réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments à compter du 1^{er} juin 2013 et ayant donné lieu à des décisions successives d'octroi d'une aide de l'Anah, le gain énergétique peut être apprécié par comparaison entre :

- d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier ;
- d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal.

Dans ce cas, l'ASE est octroyée au titre de ce dernier dossier.

Nota. – Aucune modification du contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique n'est nécessaire pour octroyer l'ASE au syndicat : l'aide peut être engagée sur tout territoire couvert par un CLE.

3° Montant de l'ASE au syndicat des copropriétaires

Le montant de l'ASE au syndicat est de 1500 € par lot d'habitation principale. Ce montant n'est pas modulable (sauf cas de dépassement du montant maximal d'aide publique, après écrêtement de l'aide de l'Anah).

Comme toute aide au syndicat, l'ASE bénéficie indirectement à l'ensemble des copropriétaires, à hauteur de leur quote-part.

4° Entrée en vigueur

L'aide du programme Habiter mieux peut être octroyée au syndicat pour tout dossier faisant l'objet d'une décision d'agrément à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013), quelle que soit la date de dépôt de la demande.

5° Demande, engagement et paiement de l'aide

La demande d'ASE est formulée par le syndicat dans le cadre de sa demande d'aide de l'Anah (formulaire Cerfa n° 12 713).

L'ASE est engagée simultanément à l'engagement de la subvention de l'Anah ; les décisions d'agrément sont notifiées concomitamment.

L'aide du programme Habiter mieux peut être payée à titre d'avance ou d'acompte :

Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART :

« 3.4. Modalités et conditions de paiement

Une avance de l'aide du FART, pour un montant maximum de [...] 40 % [...] peut être versée [aux syndicats des copropriétaires], sur leur demande, dans les conditions de l'article 18 bis du règlement général de l'Anah. [...] Les sommes versées à titre d'avance de l'aide du FART octroyée à un syndicat des copropriétaires ne peuvent excéder 300 000 €. Les conditions de mise en œuvre et de remboursement éventuel de cette avance sont celles prévues pour les aides de l'Anah par le règlement général de l'agence.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, l'aide du FART peut être versée à titre d'acompte, dans la limite de 70 % du montant de cette aide, aux syndicats des copropriétaires qui ont fait la demande, dans les conditions de l'article 19 du règlement général de l'Anah et de la délibération du conseil d'administration [n° 2009-12 du 12 mai 2009]. Les conditions de mise en œuvre et de reversement éventuel des sommes payées à titre d'acompte de l'aide du FART sont celles prévues pour les aides de l'Anah par le règlement général de l'agence. »

FICHE 22

Les différentes modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété (aides individuelles et/ou aide au syndicat)

Nota. – Les développements ci-après ne traitent pas du cas particulier des travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble (travaux éligibles à l'aide de l'Anah au syndicat).

Réf. : délibérations n° 2013-07 (régime d'aides PO), n° 2013-08 (régime d'aides PB) et n° 2013-12 (régime d'aides syndicat) du 13 mars 2013 ; règlement des aides du FART (décret à paraître mi 2013) ; art. 15-H du RGA.

Les travaux en parties communes de copropriété peuvent faire l'objet d'un financement de l'Anah (et du programme Habiter mieux) de trois manières :

- *via* des aides octroyées personnellement aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides « propriétaires occupants » ou « propriétaires bailleurs » ;
- *via* une aide au syndicat de copropriété, laquelle ne peut être octroyée que dans le cas d'une copropriété en difficulté qui fait l'objet d'un dispositif d'ingénierie programmé ou d'une procédure particulière : OPAH « copropriétés dégradées » (ou volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH), plan de sauvegarde, lutte contre l'habitat indigne, administration provisoire ;
- ou *via* une combinaison de ces deux modalités : les travaux font alors l'objet à la fois d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles.

Cas n° 1 : financement des travaux en parties communes uniquement via des aides octroyées personnellement aux copropriétaires éligibles.

Lorsque les travaux ne peuvent pas faire l'objet d'une aide au syndicat, ils ne peuvent être financés que *via* des aides personnelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides applicable, suivant le cas, aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs.

Il faut donc que les travaux concernés recouvrent des situations pour lesquelles l'octroi de l'aide de l'Anah (et du programme Habiter mieux) à ces copropriétaires est possible.

Dans le cas d'une copropriété non éligible à l'aide au syndicat, cela recouvre deux grandes catégories de travaux en parties communes :

- des travaux d'économies d'énergie permettant l'atteinte d'un gain de performance énergétique suffisant, c'est-à-dire d'au moins 25 % dans le cas des propriétaires occupants de ressources modestes, et d'au moins 35 % dans celui des bailleurs prêts à s'engager dans une démarche de conventionnement ;
- des travaux permettant de résoudre, dans une copropriété qui ne fait pas l'objet d'une OPAH « copropriété dégradée », une situation de dégradation du bâtiment, attestée par un rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat réalisé par un professionnel qualifié.

Les copropriétaires ont la possibilité de formuler ensemble leur demande, dans le cadre d'un dossier unique, déposé par un mandataire commun (en général le syndic) chargé d'agir en leur nom (voir le formulaire Cerfa n° 12712 « Copropriétaire à mandataire commun/Demande de subvention »).

Tout en joignant les pièces nécessaires, chaque copropriétaire signe un formulaire (Cerfa n° 13458 dans le cas d'un copropriétaire bailleur, et n° 13459 dans le cas d'un copropriétaire occupant) par lequel il désigne le mandataire commun et s'engage à respecter les conditions d'occupation applicables à sa situation (conventionnement dans le cas des bailleurs).

L'aide de l'Anah est calculée sur la base de la quote-part de travaux dont le copropriétaire est redevable vis-à-vis du syndicat. La subvention lui est octroyée personnellement. De même, en cas d'octroi d'une ASE, le copropriétaire en est personnellement bénéficiaire.

Cas n° 2 : financement des travaux en parties communes uniquement via une aide au syndicat des copropriétaires

L'octroi de l'aide au syndicat n'est possible que dans les cas mentionnés aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH (voir également l'article 15-H du RGA), c'est-à-dire :

- travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ;
- travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde ;
- mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité) ;

– administration provisoire (art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

Dans ce cas de figure, l'aide est octroyée au syndicat des copropriétaires : elle bénéficie donc à chacun des copropriétaires, à hauteur de sa quote-part.

Concernant les conditions d'octroi des aides de l'Anah aux syndicats des copropriétaires, il convient de se référer aux fiches 19 et 20.

Le formulaire Cerfa à utiliser est le n° 12713 (« Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention »)

Cas n° 2 *bis* : travaux éligibles à l'aide du programme Habiter mieux

a) ASE « sèche » aux copropriétaires occupants de ressources modestes

En secteur programmé (OPAH « copropriétés dégradées », volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, plan de sauvegarde), si les travaux financés par l'aide de l'Anah au syndicat permettent un gain de performance énergétique d'au moins 25 %, une ASE « sèche » (sans aide individuelle de l'Anah) d'un montant de 3 000 à 3 500 € peut être octroyée personnellement aux copropriétaires occupants de ressources modestes, dans les conditions prévues par le règlement des aides du FART et précisées par l'instruction du 11 avril 2012.

La demande d'ASE est instruite dans le cadre de la demande d'aide de l'Anah formulée par le syndicat, à laquelle sont joints :

- l'intercalaire au formulaire Cerfa n° 12713, par lequel sont certifiées exactes la situation de propriété et l'identité des copropriétaires occupants de ressources modestes concernés ;
- pour chaque copropriétaire occupant concerné, le formulaire Cerfa n° 14725 (« Syndicat des copropriétaires/Mandat et engagements du copropriétaire occupant pour le bénéfice de l'aide de solidarité écologique »).

L'ASE « sèche » est versée directement au syndicat mais son montant est déduit de la quote-part due personnellement par chaque copropriétaire occupant bénéficiaire.

b) ASE « sèche » aux PO de ressources modestes + ASE au syndicat des copropriétaires

Si les travaux financés par l'aide de l'Anah au syndicat permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 %, ils donneront lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique au syndicat (voir la fiche 21).

Comme l'aide de l'Anah au syndicat, l'ASE au syndicat bénéficie indirectement à chacun des copropriétaires, à hauteur de sa quote-part.

La demande d'ASE est formulée par le syndicat dans le cadre de la demande d'aide de l'Anah (formulaire Cerfa n° 12713 « Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention »).

L'octroi de l'ASE au syndicat ne fait pas obstacle à l'octroi de l'ASE « sèche » aux copropriétaires occupants de ressources modestes.

Cas n° 3 : financement des travaux en parties communes dans le cadre du dispositif d'aides mixtes (attribution par l'Anah, pour des mêmes travaux, d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires)

Les travaux objet d'une aide de l'Anah au syndicat (voir les fiches 19 et 20) ne peuvent faire l'objet d'aides individuelles de l'Anah aux copropriétaires que dans le cadre du dispositif dit « d'aides mixtes » prévu par le CCH (art. R. 321-12, [I, 7°]) et défini par le RGA. À défaut, les copropriétaires ne sont pas éligibles.

Le dispositif d'aides mixtes est mis en œuvre pour des copropriétés :

- généralement de taille petite ou moyenne – pour des copropriétés de grande ou très grande taille, il est matériellement difficile d'octroyer l'aide de l'Anah dans le cadre d'un dispositif d'aides mixtes ;
- pour lesquelles il apparaît opportun d'appliquer des taux de financement différenciés – l'aide au syndicat ayant pour effet d'appliquer un taux de financement uniforme à l'ensemble des copropriétaires, quel que soit leur profil – en fonction de la situation des copropriétaires et des engagements qu'ils sont susceptibles de prendre, afin notamment de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes et de favoriser le conventionnement de leurs logements par les copropriétaires bailleurs.

Le IV de l'article 15-H du RGA prévoit les conditions et la procédure applicables :

Extrait de l'article 15-H du RGA :

« IV. – L'attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat des propriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat.

Les conditions d'octroi d'aides ainsi cumulées doivent respecter les conditions suivantes :

1^o Préalablement au dépôt d'une demande d'aides cumulées, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire doit être saisi sur la base d'une étude, réalisée par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou par un mandataire agissant pour le compte de la copropriété.

Une telle étude peut être réalisée sur l'initiative de l'opérateur de suivi-animation ou du mandataire, ou à la demande du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, en vue d'étudier des alternatives à une demande d'aide au syndicat dont il aurait été saisi.

Cette étude doit comporter les éléments suivants :

- les travaux qui feraient l'objet de demandes cumulées et leur coût ;
- les caractéristiques de la copropriété et des copropriétaires susceptibles de demander une aide individuelle ;
- des simulations financières permettant de comparer plusieurs scénarios d'aides au seul syndicat, ou au syndicat et aux copropriétaires individuellement, selon diverses hypothèses portant sur les taux de subvention au syndicat ou aux copropriétaires et sur le classement prioritaire ou non des demandes individuelles en fonction de critères précisés par l'étude (caractéristiques des demandeurs, engagements pris par les propriétaires...).

Cette étude tient également compte des aides de l'agence déjà accordées à titre individuel pour les travaux sur parties communes.

Sur la base de cette étude, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire saisit la CLAH en vue d'obtenir son avis préalable.

Après avis de la CLAH, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire notifie à l'opérateur de suivi-animation de l'opération programmée ou au mandataire de la copropriété son avis préalable.

Cet avis précise si l'option d'un cumul entre une aide au syndicat et une aide individuelle est retenue. Dans l'affirmative, il précise les conditions dans lesquelles l'aide au syndicat et les aides individuelles pourront être combinées.

Cet avis doit en outre indiquer :

- qu'il ne préjuge pas de l'attribution de subvention ;
- que cet avis pourra être remis en cause, notamment en cas d'évolutions survenant entre la notification de l'avis préalable et le dépôt du ou des dossiers de demande de subvention (en particulier : évolution substantielle du coût prévisionnel des travaux, évolutions des règles de financement décidées par le conseil d'administration, évolution du contexte en matière de budget local d'intervention) ;

2^o Sur la base de cet avis préalable, le dossier de demandes cumulées d'aide au syndicat et d'aides individuelles est constitué.

Il est déposé par un mandataire unique agissant à la fois pour le syndicat de copropriétaires et en tant que mandataire commun des demandes individuelles groupées. La demande comporte l'ensemble des engagements individuels signés des copropriétaires concernés par l'aide individuelle ainsi que, le cas échéant, les justificatifs de ressources ;

3^o Le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire assure l'instruction des demandes et vérifie les conditions de calcul des subventions susceptibles d'être accordées à titre individuel et au titre du syndicat des copropriétaires, et en particulier le respect du maximum de subvention autorisé par application des 7^o et 8^o du I de l'article R. 321-12.

Si cette condition est respectée, et si par ailleurs aucune évolution ne remet en cause l'avis préalable qu'il a émis, il notifie les décisions individuelles et la décision au syndicat des copropriétaires dans les conditions de droit commun.

Dans le cas contraire, la demande est transmise à la CLAH pour avis préalable sur les conditions d'un nouveau calcul de la subvention. Le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire décide alors de l'attribution des aides et notifie les décisions individuelles et la décision au syndicat des copropriétaires dans les conditions de droit commun ;

4^o Les demandes individuelles des copropriétaires concernant ces travaux sont reçues dans les conditions des articles 1^{er} et 2 du présent règlement.

Les demandes individuelles déposées après la notification de la décision d'aide en faveur du syndicat des copropriétaires et qui n'auraient pas été prises en compte préalablement pour le calcul du montant de l'aide au syndicat sont irrecevables ;

5^o Sauf en cas de travaux complémentaires au sens de l'article 3 du présent règlement, le maximum de l'aide notifiée au syndicat est définitif ; en cas de renonciation, d'un ou de plusieurs copropriétaires au bénéfice de l'aide individuelle accordée pour les mêmes travaux, il ne sera pas procédé au recalcul de la subvention sur cette nouvelle base ;

6^o Les copropriétaires bénéficiaires de l'aide individuelle complémentaire à l'aide accordée au syndicat restent soumis aux conditions d'engagement et d'occupation du logement précisées à l'article R. 321-20 du CCH et au 15 du présent règlement. »

En tout état de cause, le montant des aides octroyées par l'Anah (cumul de l'aide au syndicat et des aides individuelles) ne peut dépasser le montant maximal dont aurait pu bénéficier le syndicat seul en l'absence de mise en œuvre du dispositif d'aides mixtes.

Les demandes d'aide de l'Anah sont formulées :

- pour ce qui concerne l'aide au syndicat, au moyen du formulaire Cerfa n° 12713 « Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention », comme dans le cas n° 2 ;
- pour ce qui concerne les aides individuelles de l'Anah, dans le cadre d'un dossier « Copropriétaire à mandataire commun » (Cerfa n° 12712 [demande de subvention], 13458 [engagements PB] n° 13459 [engagement PO]), comme dans le cas n° 1.

Cas n° 3 bis : travaux éligibles à l'aide du programme Habiter mieux.

a) Gain énergétique d'au moins 25 % mais inférieur à 35 %

Dans ce cas, les propriétaires occupants de ressources modestes se voient octroyer, en complément de l'aide individuelle de l'Anah, une ASE de 3 000 à 3 500 €.

La demande d'aide de l'Anah formulée pour les copropriétaires occupants de ressources modestes par le mandataire commun vaut demande d'ASE.

b) Gain énergétique d'au moins 35 %

Dans ce cas, l'ASE pourra être octroyée à chacun des bénéficiaires d'une aide de l'Anah :

- au syndicat des copropriétaires (voir la fiche 21) ;
- aux propriétaires bailleurs bénéficiaires à titre personnel d'une aide de l'Anah et prenant à ce titre des engagements de conventionnement (voir la fiche 7) ;
- aux propriétaires occupants bénéficiaires à titre personnel d'une aide de l'Anah.

La demande d'ASE est formulée dans le cadre de la demande d'aide de l'Anah formulée par le syndicat (Cerfa n° 12713), d'une part, et par le mandataire commun (Cerfa n° 12712), d'autre part.

Précision :

Tant au niveau de l'opération de travaux globale qu'au niveau de chaque copropriétaire, le montant total d'aides publiques (aides de l'Anah et du FART, autres aides publiques connues) ne doit pas dépasser le maximum autorisé de 80 % ou 100 % (voir la délibération n° 2010-10 du 5 mai 2010, telle que modifiée par la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013).

FICHE 23

La valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter mieux

Réf. : règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013) ; convention État-Anah-EDF-GDF-Suez/Total du 30 septembre 2011 ; instruction du 6 décembre 2011 relative à la valorisation des certificats d'économies d'énergie ; § 4 de l'instruction du 11 avril 2012 relative à l'application du programme Habiter mieux dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété.

Les obligés partenaires du programme Habiter mieux ont l'exclusivité de l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie (CEE) issus de travaux objet d'une aide du programme Habiter mieux.

Depuis 2012, les propriétaires occupants sollicitant l'octroi d'une aide de solidarité écologique doivent joindre à leur demande d'aide le formulaire d'engagement « Habiter mieux/CEE – engagements complémentaires » et permettre, avec l'assistance de l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO, la valorisation effective des CEE au profit de l'obligé-référent (voir l'instruction du 6 décembre 2011).

Des précisions ont également été apportées quant aux modalités d'application de ce dispositif dans le cas de travaux en parties communes (voir le § 4 de l'instruction du 11 avril 2012).

Tout en élargissant la liste des bénéficiaires d'une aide du programme Habiter mieux aux propriétaires bailleurs et aux syndicats des copropriétaires, le règlement des aides du FART prévoit désormais explicitement, en matière de CEE :

- la possibilité de conditionner l'octroi de l'ASE au respect des accords conclus à ce sujet par l'Anah ;
- le rôle d'assistance des opérateurs.

Extrait du règlement des aides du FART

« 2.2 Aides aux travaux [...] »

Dans le cadre de la réglementation relative aux certificats d'économies d'énergies (CEE) et d'accords afférents conclus par l'État et l'Anah, l'éligibilité du projet à l'aide du FART peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de ne pas valoriser les CEE auprès d'un tiers autre que l'Anah ou que tout éligible habilité à les collecter avec l'accord de cette dernière, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

Annexe I-I du règlement des aides du FART : définition des prestations d'ingénierie

[...] Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, dans le respect des accords afférents conclus par l'État et l'Anah, et en prenant en compte, sous réserve de l'accord de l'Anah, les mécanismes éventuellement proposés par les collectivités locales en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération. »

1^o Principe général : l'octroi de l'ASE est soumis au respect du droit d'exclusivité de l'obligé-référent

Ce principe est applicable à tous les bénéficiaires d'une ASE :

- les propriétaires occupants ;
- les propriétaires bailleurs ;
- les syndicats de copropriété.

Pour solliciter l'ASE, ces demandeurs doivent donc fournir le formulaire Cerfa n° 14 566 « Habiter mieux/CEE – engagements complémentaires » (Cerfa en cours d'actualisation afin qu'il puisse également être utilisé dans le cas des bailleurs et des syndicats) et s'engager ainsi :

- à ne pas permettre l'enregistrement des CEE par un tiers ;
- à transmettre à l'obligé référent les documents nécessaires à l'enregistrement des CEE.

Le respect de ces engagements conditionne l'octroi de l'ASE et donc de l'aide de l'Anah : s'il était établi, à l'instruction de la demande de paiement de la subvention ou ultérieurement, que les CEE ont été enregistrés par un tiers autre que l'obligé référent, non seulement l'ASE, mais également l'aide de l'Anah pourraient faire l'objet d'une décision de retrait et de reversement.

Ce principe général ne peut connaître une atténuation que dans le cas où le bénéficiaire de l'ASE n'est pas maître d'ouvrage des travaux. Aussi les copropriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'une ASE à titre personnel pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété ne sont-ils pas tenus de fournir le formulaire Cerfa n° 14566 (pour le cas particulier des travaux en parties communes, voir le 3^o ci-après).

Les informations figurant sur le formulaire (bénéficiaire, adresse de l'opération, date de dépôt, numéro de dossier, opérateur, date d'agrément) seront transmises par le service instructeur à l'obligé référent.

Les bénéficiaires de l'ASE, lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrage des travaux, se voient rappeler leurs obligations vis-à-vis de l'Anah et de l'obligé référent dans le courrier de notification.

2° Les démarches à effectuer par les bénéficiaires de l'ASE (lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrage des travaux)

Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs bénéficiant d'une prestation d'accompagnement dans le cadre du programme Habiter mieux : assistance par l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO

Le plus en amont possible du projet, l'opérateur alerte le propriétaire sur le fait que l'enregistrement des CEE est soumis à un droit d'exclusivité de l'obligé référent et qu'il convient en conséquence d'être attentif à ne pas permettre la valorisation par un tiers. Les opérateurs rappelleront utilement aux propriétaires qu'ils peuvent faire l'objet de démarches commerciales peu transparentes et que le fait pour eux d'accepter un chèque « énergie » ou une ristourne (liés d'une manière ou d'une autre à la réalisation des travaux d'économies d'énergie et dont l'octroi est en réalité adossé au dispositif des CEE et permet l'enregistrement de ces derniers par un tiers) peut entraîner une inéligibilité du projet aux aides de l'Anah et du programme Habiter mieux, ou un retrait/reversement de ces aides.

Il assiste le propriétaire dans ses relations avec les entreprises réalisant des travaux, afin qu'elles les mettent en œuvre dans le respect des critères de performances déterminant l'éligibilité aux CEE, et fournissent les documents nécessaires à l'enregistrement des CEE par l'obligé référent.

Enfin, après réalisation des travaux, l'opérateur aide le propriétaire à transmettre toutes les pièces nécessaires à l'obligé référent.

Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs ne bénéficiant pas d'une prestation d'accompagnement (cas particuliers)

Dans certains cas particuliers, l'accompagnement par un opérateur est facultatif (voir la fiche 17) :

- cas PO/travaux simples ;
- cas PB/secteur diffus.

Dans ces deux cas, s'il ne fait pas appel aux services de l'opérateur spécialisé, le propriétaire devra assurer par ses propres moyens l'ensemble des démarches décrites ci-dessus, et prendre toutes ses précautions pour veiller à bien respecter le droit d'exclusivité.

Les coordonnées précises de l'obligé référent devront être fournies aux propriétaires concernés (elles figurent en principe sur le formulaire Cerfa n° 14566, mais pourront être rappelées dans le courrier de notification).

Les syndicats de copropriétaires

Les syndicats de copropriétaires bénéficiaires de l'ASE assurent eux-mêmes les démarches à effectuer en matière de CEE. Le cas échéant (OPAH « copropriétés dégradées » ou volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, plan de sauvegarde), ils s'appuient sur l'opérateur de suivi-animation.

Les coordonnées précises de l'obligé référent devront leur être fournies.

Nota. – Dans le cas où un syndicat de copropriété n'est pas bénéficiaire d'une ASE mais se voit octroyer une aide de l'Anah, avec attribution de l'ASE aux seuls copropriétaires occupants de ressources modestes (voir la fiche 22), il pourra être exigé du syndicat qu'il garantisse le droit d'exclusivité de l'obligé référent sur les CEE correspondant à la quote-part de travaux objet de l'ASE aux copropriétaires occupants, comme indiqué dans le cas n° 3 du point 3° ci-après.

3° Le cas particulier des travaux en parties communes de copropriété

Les copropriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'une ASE à titre personnel pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété ne sont pas tenus de fournir le formulaire Cerfa n° 14566.

Pour autant, les CEE issus de travaux en parties communes de copropriété pourront, dans certains cas et sous certaines conditions, être valorisés par l'obligé-référent.

Dans le droit fil des éléments déjà communiqués dans l'instruction du 11 avril 2012 (§ 4) et en tenant compte de l'élargissement du programme Habiter mieux aux syndicats de copropriété, il convient de distinguer trois cas de figure.

Cas n° 1 : les travaux font uniquement l'objet d'aides individuelles aux copropriétaires, sans aucune aide au syndicat

Les bénéficiaires de l'ASE ne sont pas maîtres d'ouvrage des travaux et, de son côté, le syndicat n'est pas concerné par les aides octroyées : il est donc impossible de garantir le droit d'exclusivité de l'obligé référent sur la quote-part de CEE correspondant aux travaux financés.

Cas n° 2 : les travaux font l'objet d'une aide de l'Anah et du FART au syndicat (gain de performance énergétique d'au moins 35 %).

L'intégralité des CEE issus des travaux financés (que ceux-ci fassent ou non l'objet d'une aide individuelle) sera de toute façon valorisée par l'obligé référent.

Cas n° 3 : les travaux font l'objet d'une aide de l'Anah au syndicat mais seuls les copropriétaires occupants sont éligibles à l'ASE (gain de performance énergétique d'au moins 25 % mais inférieur à 35 %).

Lorsque le volume de CEE en jeu est suffisamment conséquent, l'octroi de l'aide de l'Anah au syndicat pourra être conditionné au respect par ce dernier du droit d'exclusivité de l'obligé référent.

Ce droit porte uniquement sur la quote-part de travaux des copropriétaires occupants bénéficiaires de l'ASE mais il ne peut être exercé que si l'entièreté des travaux d'économies d'énergie réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat est effectivement valorisée en CEE.

La valorisation de l'entièreté des travaux, par l'obligé référent ou par un autre obligé, suppose donc une contrepartie financière, ou en nature, au profit du syndicat, pour la quote-part de travaux non soumis au droit d'exclusivité.

Dès le dépôt du dossier, le syndicat est tenu de déclarer à l'Anah l'existence de tout accord relatif à l'enregistrement des CEE générés par les travaux envisagés : en tant que personne morale éligible aux CEE, et compte tenu des montants qu'elle octroie pour le financement des travaux, l'Anah possède un droit de regard en la matière.

L'Anah peut transmettre à l'obligé référent les coordonnées de la copropriété réalisant les travaux (ce que précisera la nouvelle version du formulaire Cerfa n° 12713 « Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention »).

Dans le cas où le syndicat a conclu ou envisage de conclure un accord avec un autre obligé, cet accord doit obligatoirement prévoir que cet obligé cède à l'obligé référent, à titre gracieux, le volume de CEE soumis au droit d'exclusivité (à calculer d'après les tantièmes ou la surface des logements des copropriétaires occupants bénéficiaires de l'ASE).

De manière générale, l'Anah s'attachera à vérifier que :

- le droit d'exclusivité de l'obligé référent est bien respecté ;
- la valorisation en CEE de la quote-part non soumise au droit d'exclusivité donne lieu à l'octroi d'une contrepartie suffisante au profit du syndicat.

4° Précisions sur la nouvelle version du formulaire Cerfa n° 14566

Les services seront informés de la mise à disposition de la nouvelle version (n° 14566*02) dès son homologation. Dans l'intervalle, et uniquement dans le cas des dossiers « propriétaires occupants », la version initiale (n° 14566*01) peut être utilisée (tolérance pour les dossiers déposés jusqu'au 30 juin 2013).

En ce qui concerne les syndicats et les bailleurs (ces derniers lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrages des travaux) demandant à bénéficier de l'aide du FART et ayant déposé le dossier avant la mise à disposition de la nouvelle version : dès qu'il sera mis à disposition, les services demanderont au bailleur, ou au représentant du syndicat, de retourner le formulaire Cerfa n° 14 566*02 daté et signé, sans lequel la demande ne pourra pas être agréée.

En tout état de cause, les bénéficiaires de l'ASE se verront rappeler leurs obligations dans le courrier de notification.