

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la cohésion des territoires et des
relations avec les collectivités territoriales

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

Direction de l'habitat, de l'urbanisme, et des
paysages

Agence nationale de l'habitat

Direction générale

Instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux

NOR : TERL1836123J
(Texte non paru au *journal officiel*)

Pour exécution : Mesdames et Messieurs les préfets de région, Délégués de l'Anah en région, Mesdames et Messieurs les préfets de département, Délégués de l'Anah dans les départements, Mesdames et Messieurs les présidents des collectivités délégataires

La lutte contre le réchauffement climatique est inscrite dans le plan climat et se traduit par de nouvelles ambitions pour le programme Habiter Mieux avec un objectif fixé de 75 000 logements à rénover par an sur la période 2018-2022 (dont 13 000 logements par an en copropriété), ce qui permettra de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupées par des ménages modestes.

Au travers de son action l'Anah entend contribuer à faciliter, dans les territoires, l'émergence de projets ambitieux de lutte contre la précarité énergétique afin que toutes les conditions soient remplies dès 2018 pour atteindre les objectifs fixés et susciter une demande qui soit maintenue sur la période 2018-2022.

Ainsi que l'a précisé la Cour des comptes au travers de son rapport présenté devant la Commission des finances du Sénat le 4 avril dernier, le programme Habiter Mieux répond à l'objectif d'accompagnement social des ménages (88 % des dossiers traités concernent des propriétaires occupants dont 83 % aux ressources très modestes). Sur le plan des performances énergétiques, il a également atteint, voire dépassé les objectifs initiaux puisque la moyenne des gains énergétiques s'est élevée à plus de 40% pour une moyenne escomptée initialement de 30%¹.

La haute juridiction, en qualifiant les résultats du programme de tout à fait encourageants, a également pointé des pistes d'amélioration dont notamment un besoin de stabilité budgétaire et réglementaire. Au regard de ce 2^e point, il convient de rappeler que l'existence de ces aides depuis 2010 a permis de bénéficier de retours d'expérience² qui ont notamment conduit à ajuster le programme pour répondre aux attentes diverses des propriétaires occupants.

¹ Convention Anah — Etat du 14 juillet 2010.

² Des objectifs quantitatifs et qualitatifs qui nécessitent une forte implication des collectivités territoriales, un besoin de communication locale et un accompagnement des ménages à réguler selon le degré d'autonomie des bénéficiaires potentiels.

De plus, après plusieurs années de croissance du nombre de dossiers, ayant requis en 2014/2015 la mise en œuvre de mesures de régulation permettant d'assurer la soutenabilité du programme, les objectifs et le budget, dédiés au programme Habiter Mieux sont stabilisés en 2018.

Le programme Habiter Mieux se décline désormais en deux aides distinctes et complémentaires pour les propriétaires occupants :

- **Habiter Mieux « Sérénité »** reprend l'ensemble des principes fondamentaux du programme tel qu'il s'applique depuis sa création et repose sur un objectif de performance énergétique. Il vise, à travers la plus-value qu'apporte l'accompagnement, à orienter le propriétaire vers les travaux les plus efficaces qui permettront une sortie durable de la situation de précarité énergétique. Cette offre doit toujours être privilégiée car elle vise à répondre rapidement aux objectifs du Plan Climat d'éradication des passoires énergétiques et surtout, elle garantit, à travers l'accompagnement, l'ensemble des qualités du programme Habiter Mieux.
- **Habiter Mieux « Agilité »** est une offre nouvelle qui a pour vocation de soutenir les propriétaires dans une démarche de rénovation énergétique en leur permettant d'engager rapidement une phase de travaux qui améliore sensiblement leurs conditions de vie dans le logement. Elle est caractérisée par :
 - Le financement d'une seule nature de travaux parmi trois éligibles (isolation des murs, des combles aménagés ou aménageables, remplacement d'un équipement ou d'un système de chauffage) sans exigence de justifier d'un gain énergétique. Le financement est limité à la subvention de base de l'Anah ;
 - L'accompagnement du propriétaire est optionnel ;
 - Les travaux doivent être réalisés par une entreprise qualifiée RGE ;
 - L'offre ne concerne que les maisons individuelles et s'applique à tous les territoires (secteur diffus et programmé) ;
 - L'Agence ne récupère pas les CEE générés par les travaux.

Le programme est également complété, depuis juin 2013, d'une aide pour les propriétaires bailleurs et d'une aide collective pour les copropriétés - **Habiter Mieux copropriété**, renforcée depuis 2017 avec les copropriétés fragiles.

En complément de ces informations, je souhaite attirer votre attention sur la transformation, à compter du 1^{er} janvier 2018, de la prime FART en une prime Habiter Mieux financée directement dans le budget de l'Agence.

Enfin, pour accompagner le développement du plan Logement d'Abord, le dispositif concernant la Prime d'Intermédiation Locative (qui s'achevait théoriquement fin 2017) est reconduit pour 5 ans ; il est recentré dans les zones tendues, où le besoin de logements est le plus prégnant.

La synthèse des principales mesures applicables depuis le 1^{er} janvier 2018 et les fiches explicatives sont annexées à la présente instruction qui fait apparaître, en couleur rouge, les évolutions réglementaires récentes et en couleur bleue, les recommandations d'application.

Pour toute question sur ces nouvelles mesures, il convient de saisir, le pôle d'assistance réglementaire et technique (PART) de la direction de l'expertise et de l'animation territoriale de l'Anah.

Par ailleurs, les chargés de mission territoriaux sont à la disposition de vos services pour assurer un suivi quantitatif du programme ainsi que pour partager toutes questions au sujet de la mise en œuvre de ces aides Habiter Mieux dans vos territoires et s'assurer de leur parfaite compréhension par les divers partenaires de l'Agence.

Enfin, je vous informe qu'afin de faire connaître des expériences et savoir-faire multiples qui se développent sur les territoires, l'ensemble des conférences, présentées lors de la journée professionnelle « Habiter Mieux » du 6 avril dernier, sera mis en ligne sur le site Internet de l'Anah dans les prochains jours.

La présente instruction et ses annexes feront l'objet d'une publication au bulletin officiel du Ministère en charge du logement.

Fait le 10 avril 2018

La directrice générale de l'Anah

V. MANCRET-TAYLOR

Liste des annexes

Annexe 1 : Synthèse des principales mesures applicables depuis le 1^{er} janvier 2018

Annexe 2 : Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2018

Fiche # 1 : Evolutions du régime d'aides aux travaux des PO « Habité Mieux Sérénité »

Fiche # 2 : Evolutions du régime d'aides aux travaux des PB

Fiche # 3 : Evaluation énergétique

Fiche # 4 : Valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux

Fiche # 5 : PO : Travaux simples dans le cadre du programme Habiter Mieux — « Habiter Mieux Agilité »

Fiche # 6 : Evolutions du régime d'aides applicable aux copropriétés fragiles

Fiche # 7 : Evolutions du régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires (hors copropriétés fragiles)

Fiche # 8 : Les différentes modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété (aides individuelles et/ou aide au syndicat)

Fiche # 9 : Les plafonds de ressources PO applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2018

Fiche # 10 : Prorogation et adaptation de la Prime d'intermédiation locative et précisions sur les dispositions applicables au conventionnement en cas de recours à une intermédiation locative

Fiche # 11 : AMO PO/PB - Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'AMO

Fiche # 12 : Financement de l'ingénierie de suivi-animation et des études pré-opérationnelles

Annexe 1 : Synthèse des principales mesures applicables depuis le 1^{er} janvier 2018

1. Description et évolutions du programme Habiter Mieux

→ **Les évolutions à retenir :**

- substitution d'une prime Habiter Mieux à l'ASE
- suppression de la condition d'ancienneté des logements au 1^{er} juin 2001 et de l'exigence de contrats locaux d'engagement (CLE)
- extension du bénéfice de la prime Habiter Mieux aux transformations d'usage en OPAH-RU et en ORQAD
- assouplissement des conditions de compétence des professionnels réalisant les évaluations énergétiques
- assouplissement de la règle du plafond de travaux pour les dossiers Habiter Mieux réalisés moins de 5 ans après des travaux de sécurité et salubrité ou d'autonomie (GIR 1 à 4)
- à compter de 2019, obligation de recourir à des entreprises « RGE »

L'évolution majeure du programme Habiter Mieux concerne sa source de financement. Le programme était financé jusqu'au 31 décembre 2017 par le Fonds d'aides à la rénovation thermique des logements (FART). Les opérations éligibles donnaient lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE) pour les travaux et d'une prime forfaitaire du FART au titre de l'aide à l'ingénierie d'accompagnement des propriétaires (part variable en suivi-animation des opérations programmées et complément de subvention AMO en secteur diffus), en complément de l'aide de l'Anah.

Désormais, les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime inscrite dans le budget de l'Anah, appelée « prime Habiter Mieux », qui vient remplacer l'ASE. De la même manière, les primes du FART en ingénierie d'accompagnement sont intégrées dans le régime d'aide de l'Anah.

L'essentiel des conditions financières et techniques du programme, pour toutes les catégories de bénéficiaires, est maintenu afin de consolider les dynamiques de mobilisation des territoires.

Type de bénéficiaires		Taux de subvention	+ Prime Habiter Mieux
PO	Très modestes	50 %	10 % dans la limite de 2 000 €
	Modestes	35 % (50 % en travaux lourds)	10 % dans la limite de 1 600 €
PB		25 % (35 % en travaux lourds)	1 500 € par logement
Syndicats de copro. en difficulté		35 % (50 % en plan de sauvegarde)	1 500 € par lot d'habitation principale ¹
Syndicats de copro. fragiles		25 %	1 500 € par lot d'habitation principale

Le financement par l'Agence des travaux d'amélioration de la performance énergétique donnant lieu à l'obtention de la prime Habiter Mieux reste assujéti aux conditions suivantes :

- Un accompagnement obligatoire des propriétaires occupants et des copropriétés fragiles,

¹ Cette prime Habiter Mieux peut désormais être majorée de 500 € si une collectivité participe également au financement des

travaux

- Un gain de performance énergétique minimum de 25 % pour les PO et de 35 % pour les PB et les syndicats de copropriétaires, attesté par 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 projetée après travaux,
- L'exclusivité de l'Anah pour l'enregistrement des Certificats d'économie d'énergie (CEE).

Dans un objectif de simplification, certaines conditions liées au régime FART antérieur sont supprimées ou adaptées :

- Suppression de la condition d'ancienneté des logements au 1^{er} juin 2001 ; seule s'applique désormais la règle d'ancienneté de 15 ans,
- Suppression de l'exigence de contrats locaux d'engagement (CLE), qui avaient été mis en place au démarrage du programme,
- Extension du bénéfice de la prime Habiter Mieux aux travaux de transformation d'usage lorsque le logement est situé en OPAH-RU ou en ORQAD,
- Adaptation des dispositions relatives à la compétence des professionnels réalisant l'évaluation énergétique afin de simplifier la reconnaissance de leur compétence et de faciliter la réalisation des évaluations énergétiques,
- Suppression de la règle du plafond de travaux d'amélioration lorsque le propriétaire a bénéficié depuis moins de 5 ans d'un financement de l'Agence pour des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou des travaux pour l'autonomie de la personne (en situation de handicap ou en GIR 1 à 4), afin d'encourager la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique par les PO et PB.

La prime Habiter Mieux conserve le caractère complémentaire et unique de l'ASE : elle ne peut être octroyée plusieurs fois pour un même logement et bénéficiaire et la prime reste indissociable de l'aide de base de l'Agence.

Enfin, pour tous les dossiers qui seront déposés à compter du 1^{er} janvier 2019, les travaux devront être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement).

Les fiches # 1 *Évolutions du régime d'aides des PO « Habiter Mieux Sérénité »*, # 2 *Évolutions du régime d'aides aux travaux des PB* détaillent ces évolutions.

Les fiches # 3 et # 4 apportent des précisions respectivement sur l'évaluation énergétique et la valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux.

2. Une nouvelle offre du programme : « Habiter Mieux Agilité » pour les propriétaires occupants

→ **Les évolutions à retenir :**

- Une nouvelle offre du programme Habiter Mieux : Habiter Mieux Agilité
- Trois natures de travaux éligibles, sans justification du gain énergétique, ni accompagnement obligatoire par un opérateur
- Pas d'attribution d'une prime Habiter Mieux et absence d'exclusivité de l'Anah sur les CEE
- Obligation de recourir à des entreprises « RGE »

Cette offre simplifiée destinée aux propriétaires occupants en maison individuelle comprenant un unique logement permet notamment de répondre à des situations d'urgence sociale, de créer une complémentarité avec d'autres offres de financement et de simplifier l'accès à l'Agence pour les artisans et les plateformes privées. Elle est mise en place à compter du 1^{er} janvier 2018.

Une nature de travaux, choisie exclusivement parmi les trois suivantes, est éligible au financement de l'Agence :

- Isolation de parois opaques verticales,
- Isolation des combles aménagés ou aménageables,
- Changement de chaudière ou du système de chauffage.

Ces travaux sont financés à 50 % pour les PO très modestes et 35 % pour les PO modestes, sans obligation de justifier d'un gain de performance énergétique minimal de 25 % ou d'être accompagné par un organisme agréé ou habilité par l'Anah.

L'entreprise doit bénéficier de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement), et ce dès le 1^{er} janvier 2018.

Du fait de l'absence de prime Habiter Mieux, l'Anah n'impose pas un droit d'exclusivité sur les CEE générés par ces travaux. Le propriétaire dispose donc de ces CEE.

La fiche # 5 PO : *Travaux simples dans le cadre du programme Habiter Mieux – « Habiter Mieux Agilité »* détaille les conditions d'application de ce nouveau dispositif.

3. Évolutions du régime d'aides concernant les syndicats de copropriétaires

→ **Les évolutions à retenir :**

- Simplification des règles d'éligibilité au programme Habiter Mieux des copropriétés fragiles en quartier NPNRU
- Majoration de 500 € du montant de la prime Habiter Mieux pour les copropriétés en difficulté si une collectivité territoriale participe au cofinancement des travaux
- Suppression du dispositif d'ASE « sèche » pour les copropriétés en difficulté

3.1 Les copropriétés fragiles

Les conditions d'éligibilité au programme Habiter Mieux tenant au taux d'impayés des charges de copropriété sont simplifiées pour les copropriétés en quartier NPNRU : il est possible, désormais, de s'appuyer sur les diagnostics multicritères établis lors de la phase de préfiguration du projet (ou durant la phase opérationnelle des conventions de renouvellement urbain) pour déterminer le niveau de fragilité de la copropriété et les besoins de travaux de rénovation énergétique. Cette simplification doit permettre une meilleure prise en compte des contextes propres à chaque quartier de renouvellement urbain de priorité nationale ou régionale.

La fiche # 6 *Évolutions du régime d'aides applicable aux copropriétés fragiles* détaille les évolutions de ce régime d'aides.

3.2 Les copropriétés en difficulté

Les syndicats de copropriétés en difficulté sont les seuls bénéficiaires pour lesquels le montant de la prime Habiter Mieux est modifié par rapport à l'ASE, afin d'inciter les collectivités territoriales à participer au financement du reste à charge. Pour diminuer ce reste à charge, la prime Habiter Mieux, d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale, peut désormais être majorée de 500 € à condition qu'une collectivité territoriale participe au cofinancement des travaux.

La possibilité d'octroyer une ASE « sèche » à des copropriétaires individuellement, en complément de l'aide au syndicat (mais sans aide individuelle associée), est supprimée. En revanche, le dispositif d'aides mixtes (aide au syndicat + aide individuelle aux PO et PB), qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation de chaque copropriétaire, est maintenu afin de mieux solvabiliser les PO de ressources modestes et de favoriser le conventionnement des logements appartenant à des bailleurs.

Enfin, en application du décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence, la délibération relative au régime d'aides des syndicats de copropriétaires est actualisée (financement étendu au cas de l'administration provisoire renforcée, prise en compte des travaux d'intérêts collectifs réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndicat, suppression du financement dit « en insalubrité sur grille » en diffus afin de privilégier la mise en place d'un programme opérationnel incluant un diagnostic global)²

La fiche # 7 *Évolutions du régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires* détaille les évolutions de ce régime d'aides.

La fiche # 8 apporte des précisions sur les différentes modalités de financement des travaux en partie communes de copropriété.

4. Autres évolutions du régime d'aides

→ **Les évolutions à retenir :**

- Prise en compte de l'année N-1 comme année de référence pour l'examen des ressources des PO
- Prorogation de 5 ans de la prime d'intermédiation locative en zone tendue

4.1 Les modifications concernant les plafonds de ressources des propriétaires occupants

L'arrêté du 24 mai 2013 fixant les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants a été modifié par un arrêté du 21 décembre dernier, après avis du Conseil d'administration du 29 novembre 2017.

Applicable aux demandes de subventions déposées à compter 1^{er} janvier 2018, ce texte :

- Adapte les modalités d'examen des conditions de ressources des PO au regard des enjeux de la dématérialisation et de la simplification des relations entre le public et l'administration : l'examen des ressources se fait désormais sur la base de l'année N-1 par rapport à la demande de subvention (au lieu de l'année N-2) ; figure désormais expressément dans l'arrêté la possibilité de justifier de ses ressources par un avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR), qui était déjà pratiquée jusqu'alors.
- Fixe les montants des plafonds de ressources applicables aux demandes de subventions déposées en 2018 après application, comme chaque année, de la variation de l'indice des prix à la consommation hors tabac (+ 1,026 %).

La fiche # 9 *Les plafonds de ressources PO applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2018* apporte les précisions utiles sur le sujet.

4.2 La prorogation du dispositif de la prime d'intermédiation locative

Instituée fin 2015 et jusqu'au 31 décembre 2017, la prime d'intermédiation locative (PIL) est prorogée pour 5 ans par délibération n° 2017-43 du CA du 29 novembre 2017.

² L'ensemble de ces dispositions était d'ores et déjà applicable depuis la publication du décret – cf. Fiche 1 de la note du 26 juillet 2017

Cette prime de 1 000 € maximum est attribuée au bailleur pour chaque logement conventionné à niveau social ou très social, lorsque celui-ci s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative pour une durée minimale de 3 ans.

Le champ d'application de la prime est modifié : elle n'est plus mobilisable en zone C compte tenu de la réforme du conventionnement « Louer Abordable » (qui a porté l'avantage fiscal correspondant à 85 %), intervenue postérieurement à l'institution de la prime par le CA

En suivi-animation des programmes, le bénéfice de la prime complémentaire (qui s'ajoute aux parts variables) pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire en secteur tendu est étendu aux logements loués dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative (quel que soit le niveau de conventionnement). Elle est attribuée dès lors que le propriétaire bailleur bénéficie de la PIL.

La fiche # 10 *Prorogation et adaptation de la Prime d'intermédiation locative et précisions sur les dispositions applicables au conventionnement en cas de recours à une intermédiation locative* apporte les précisions utiles.

5. Évolutions de l'ingénierie d'accompagnement (suivi-animation et AMO)

→ *Les évolutions à retenir :*

- Fixation d'un montant de complément de subvention d'AMO pour les dossiers Habiter Mieux Agilité de 150 €
- Ajustement des autres montants d'AMO, des parts variables et du contenu des missions d'accompagnement
- Extension du bénéfice de la prime complémentaire en secteur tendu aux logements loués dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

Les principales adaptations visent à prendre en compte la fin du FART, en intégrant dans le régime des aides de l'Agence toutes les dispositions propres au programme Habiter Mieux qui figuraient auparavant dans le décret FART :

- Pour tout dossier PO et PB donnant lieu à l'attribution de la prime Habiter Mieux (hors travaux lourds), le complément de subvention au titre de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) en diffus et la part variable en opération programmée est porté à 560 €.
- Il est mis fin au dispositif des PIG labellisés Habiter Mieux en harmonisant la part variable à 560 € pour toute opération programmée, quel que soit le volume d'objectifs envisagés par la collectivité maître d'ouvrage.
- Les nouveaux dossiers Habiter Mieux Agilité donnent lieu à un complément de subvention au titre de l'AMO à 150 €. En secteur programmé, il n'y a pas de part variable associée aux dossiers HM Agilité. Si un propriétaire est accompagné dans le périmètre d'un programme par un opérateur (que ce soit celui qui est en charge par ailleurs du suivi-animation ou un autre), il ne bénéficie d'un complément de subvention que dans le cadre d'un contrat d'AMO.

D'autres modifications sont apportées, dans un objectif de simplification ou encore au regard des enjeux de déploiement de la dématérialisation :

- Les montants des parts variables et de l'AMO pour un même type de dossier sont harmonisés et les montants sont ajustés pour plus de lisibilité. Il est mis fin au mécanisme de l'actualisation annuelle des parts variables en suivi-animation. Les montants des parts variables fixés dans la délibération le sont pour les années à venir et jusqu'à modification de la délibération. Les montants des compléments de subvention au titre de l'AMO continuent en revanche à faire l'objet d'une actualisation annuelle en fonction de l'indice « syntec ».
- Le contenu des missions d'accompagnement est ajusté, tant dans les missions de suivi-animation que pour les contrats d'AMO. Dans le cas où le service en ligne de demandes d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la

constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne. Les contrats d'AMO doivent prévoir des éléments de missions clairement définis par la délibération n°2017-34 du 29 novembre 2017 relative à l'AMO.

- Enfin, la délibération relative au régime d'aides « ingénierie » est actualisée suite au décret Anah de mai 2017, pour prendre en compte l'extension du champ d'intervention de l'Agence aux ORCOD et aux copropriétés sous administration provisoire renforcée.

Les fiches # 11 et # 12 détaillent l'ensemble de ces évolutions relatives à l'AMO et au financement de l'ingénierie.

6. Entrée en vigueur et adaptations locales

Afin de prendre la suite de la fin du FART – pour les engagements – au 31/12/2017, l'ensemble des mesures délibérées par le Conseil d'administration le 29 novembre 2017 sur le régime d'aide s'appliquent aux dossiers de subventions engagés à compter du 1^{er} janvier 2018, quelle que soit la date de dépôt de la demande.

Les dispositions de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources sont applicables en revanche à toutes les demandes de subventions déposées à compter du 1^{er} janvier 2018.

Précisions sur la modulation des subventions dans le cadre du programme Habiter Mieux (y compris la prime Habiter Mieux) :

La prime Habiter Mieux faisant désormais partie intégrante des aides de l'Agence, son montant peut être diminué² localement.

Par ailleurs, les délégataires de compétence ont la possibilité, en application de l'article R.321-21-1 du CCH, de majorer la prime pour ce qui concerne les PO et les PB (dans la limite de 10 points pour les taux et de 25 % pour les montants fixés de manière forfaitaire) en le précisant dans l'annexe 2 de leur convention de gestion.

		<i>Montant national de la prime Habiter Mieux</i>	<i>Plafond de majoration par le délégataire</i>
PO	Très modestes	10 % des travaux HT dans la limite de 2 000 €	20 % des travaux HT dans la limite de 2 500 €
	Modestes	10 % des travaux HT dans la limite de 1 600 €	20 % des travaux HT dans la limite de 2 000 €
PB		1 500 € par logement	1 875 € par logement

→ Toutefois, de manière générale, l'Agence recommande de ne pas moduler les taux de subvention, plafonds de travaux et primes, afin d'avoir une offre homogène et lisible sur l'ensemble du territoire national et donc de favoriser le développement du programme Habiter Mieux et l'atteinte des objectifs.

Annexe 2

Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux

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.

Fiche # 1 : Évolutions du régime d'aides aux travaux des PO « Habiter Mieux Sérénité

Fiche # 2 : Évolutions du régime d'aides aux travaux des PB

Fiche # 3 : Évaluation énergétique

Fiche # 4 : Valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux

Fiche # 5 : PO : Travaux simples dans le cadre du programme Habiter Mieux – «Habiter Mieux Agilité»

Fiche # 6 : Évolutions du régime d'aides applicable aux copropriétés fragiles

Fiche # 7 : Évolutions du régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires (hors copropriétés fragiles)

Fiche # 8 : Les différentes modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété (aides individuelles et / ou aide au syndicat)

Fiche # 9 : Les plafonds de ressources PO applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2018

Fiche # 10 : Prorogation et adaptation de la Prime d'intermédiation locative et précisions sur les dispositions applicables au conventionnement en cas de recours à une intermédiation locative

Fiche # 11 : AMO PO / PB – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'AMO

Fiche # 12 : Financement de l'ingénierie de suivi-animation et des études pré-opérationnelles

Fiche # 1
Évolutions du régime d'aides aux travaux des propriétaires occupants
« Habiter Mieux Sérénité »

Réf : Délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017 relative au régime d'aides des propriétaires occupants et assimilés

Avec la fin du FART et l'intégration dans le régime d'aides de l'Agence de l'ensemble des aides du programme Habiter Mieux, les conditions générales d'octroi du financement par l'Anah des projets relevant du programme Habiter Mieux, ne sont fondamentalement pas modifiées¹.

La présente fiche, relative à l'offre Habiter Mieux Sérénité, précise les textes désormais applicables, en rappelant les conditions de financement du programme et en indiquant les modifications du régime d'aides des propriétaires occupants introduites par la nouvelle délibération.

1. La pérennisation des conditions de financement du programme de base Habiter Mieux Sérénité

Les conditions et modalités de financement du programme de base Habiter Mieux pour les PO restent similaires à celles qui s'appliquaient jusque-là dans le cadre du FART, moyennant quelques simplifications.

La plupart des dispositions qui figuraient dans le décret FART sont ainsi intégrées dans la délibération relative au régime d'aide des propriétaires occupants, au point *c. a) Travaux donnant lieu à l'octroi de la prime Habiter Mieux*, que viennent compléter, sur l'évaluation énergétique, les dispositions figurant au 10° de la délibération.

¹hors la création d'une nouvelle modalité de financement « Habiter Mieux Agilité » pour les travaux simples réalisés en maison individuelle comprenant un seul logement, dont les modalités sont précisées dans la fiche # 5 PO : Travaux simples dans le cadre du programme Habiter Mieux - « Habiter Mieux Agilité »

Extrait du c) du 2° de la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017

c) Travaux d'amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux

c.a) Travaux donnant lieu à l'octroi de la prime Habiter Mieux

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 25 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 10°) de la présente délibération.

L'accompagnement du propriétaire par un opérateur de suivi-animation en secteur programmé (opération programmée d'amélioration de l'habitat - article L. 303-1 du CCH, programme d'intérêt général - article R. 327-1 du CCH ou plan de sauvegarde - article L. 615-1 du CCH) ou par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en secteur diffus, dans les conditions fixées au 2° de la délibération relative aux conditions d'attribution et au montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'AMO, est obligatoire.

Toutefois, l'accompagnement du propriétaire est facultatif, en secteur diffus, pour les travaux en parties communes de copropriété, (y compris le cas échéant des travaux d'intérêt collectif du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Le taux de subvention majoré applicable pour ces travaux est fonction des ressources du ou des ménages concernés.

L'aide est complétée par une prime Habiter Mieux, dont le montant est fixé à 10 % du montant hors taxes des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds suivants :

- 1 600 € dans le cas des ménages aux ressources modestes ;
- 2 000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Pour un même logement ou un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer une prime Habiter Mieux qu'une seule fois.

Les projets de travaux lourds visés au 1° de la présente délibération sont éligibles à la prime Habiter Mieux.

Les travaux dont l'objet est la transformation en logement(s) de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux. Toutefois, les projets de travaux concernant des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) peuvent donner lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dans les conditions précisées par une instruction du directeur général.

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'Anah.

Le bénéficiaire doit fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre des travaux d'économies d'énergie. d'énergie, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

A compter du 1er janvier 2019, les travaux d'amélioration de la performance énergétique financés par l'agence doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement). Cette condition s'applique aux demandes de subvention déposées à compter de cette date.

Extrait du 10° de la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017 10° Précisions relatives à la production de l'évaluation énergétique

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 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 labélisation 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., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Sont maintenues les conditions de financement qui étaient applicables dans le cadre du décret FART:

- **Un gain de performance énergétique des travaux projetés justifié par une évaluation**

Le gain énergétique minimal requis de 25 % doit être attesté par 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 projetée après réalisation des travaux, exprimée en kWh/m²/an.

Les travaux objet d'une aide du programme Habiter Mieux sont les travaux subventionnés par l'Anah. Les équipements et matériaux doivent respecter les prescriptions techniques mentionnées dans la délibération n°201061 du 30 novembre 2010 relative à la liste des travaux subventionnables.

- **Un accompagnement obligatoire par un opérateur**

L'accompagnement par un opérateur de suivi-animation (en secteur programmé) ou d'AMO agréé/habilité (en secteur diffus) reste obligatoire. En secteur diffus, dans le cas de de travaux en parties communes de copropriété l'accompagnement demeure facultatif.

- **L'exclusivité de l'Anah pour les Certificats d'économies d'énergie (CEE)**

L'octroi de la prime Habiter Mieux est toujours conditionné au respect par le bénéficiaire, si celui-ci est le maître d'ouvrage des travaux, du droit d'exclusivité de l'Anah pour l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie générés par le projet financé.

Pour plus de précisions sur les CEE, voir la fiche # 4 Valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux.

- **Les modalités de financement demeurent inchangées**

Le montant de la prime Habiter Mieux est identique à celui de l'ASE dans le régime précédent : 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de :

- 2 000 € pour les PO très modestes,
- 1 600 € pour les PO modestes.

La prime Habiter Mieux ne peut être octroyée qu'en complément d'une aide de base de l'Anah au propriétaire occupant :

- Soit dans le cadre d'un projet de travaux portant exclusivement sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique (50 % pour les PO très modestes ou 35 % pour les PO modestes, du montant HT des travaux pris en compte dans la limite d'un plafond de 20 000 €) ;
- Soit dans le cadre d'un projet de travaux lourd (50 % des travaux HT dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 €).

Cette prime (comme l'ASE auparavant) ne pouvant être octroyée qu'une seule fois par logement et par bénéficiaire, il n'est pas possible de financer au titre d'Habiter Mieux Sérénité un nouveau projet de travaux d'un propriétaire ayant déjà bénéficié de l'ASE ou d'une prime Habiter Mieux, quel que soit le délai entre les deux demandes de subvention.

En revanche, le financement au titre d'Habiter Mieux Agilité reste possible, dans la limite du reliquat de plafond de travaux subventionnables si le dossier Habiter Mieux Agilité est déposé moins de 5 ans après la 1^{ère} demande (cf. 3^o de la présente fiche).

Les travaux de transformation d'usage continuent d'être expressément exclus du bénéfice de la prime Habiter Mieux, sauf exception, désormais, en OPAH-RU et ORQAD (cf. *infra*).

2. Les adaptations du régime PO

- Une simplification, en supprimant les conditions antérieures du décret FART relatives au CLE et à l'ancienneté des logements

L'octroi de l'ASE était soumis à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. L'existence d'un CLE n'est désormais plus obligatoire pour attribuer la prime Habiter Mieux et financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Par ailleurs, la condition d'achèvement des logements au 1^{er} juin 2001, qui figurait dans le décret FART, n'est plus requise. Seule la condition d'ancienneté de 15 ans résultant de l'application de la réglementation de l'Anah est exigée (article R.321-14 du CCH, art. 6 du RGA).

- La possibilité de financer, au titre d'Habiter Mieux Sérénité, les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans le cadre de transformation d'usage de locaux en OPAH-RU et ORQAD

Le principe demeure que les travaux de transformation en logements de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une prime Habiter Mieux. Toutefois, cette possibilité est désormais ouverte pour les transformations d'usage en OPAH-RU et ORQAD. Cette ouverture du programme vise essentiellement à soutenir les projets de transformation de locaux commerciaux vacants dans les centres anciens dégradés de villes moyennes.

Dans ce cas des transformations d'usage, seuls les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont financés et bénéficient de la prime Habiter Mieux.

- Une exigence nouvelle de réalisation des travaux par une entreprise RGE à compter du 1^{er} janvier 2019

Le recours à une entreprise RGE pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est obligatoire pour tous les dossiers de demande d'aide dans le cadre du programme Habiter Mieux Sérénité qui seront déposés à compter du 1^{er} janvier 2019.

- Un assouplissement de la règle du plafond de travaux pour inciter à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique

Le régime d'aides des propriétaires occupants prévoit qu'aucune aide ne peut être attribuée si le plafond de travaux applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans les 5 ans qui précèdent la nouvelle demande d'aide. Une exception est déjà possible au cas par cas (réduction de ce délai de 5 ans) lorsque la survenance ou l'évolution d'un handicap nécessite de nouveaux aménagements.

Afin de faciliter la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique par des propriétaires qui ont déjà obtenu un financement de l'Agence pour un autre type de travaux, une dérogation à la règle du plafond de travaux est désormais applicable pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés moins de 5 ans après les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petite LHI ») ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR 1 à 4.

Cette dérogation s'applique à toutes les modalités de financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique (« Habiter Mieux Sérénité » comme « Habiter Mieux Agilité »).

Extrait du 9^o de la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017 (PO)

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

- dans le cas où un premier dossier concerne des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR de niveau 1 à 4, le délai de cinq ans ne s'applique pas à un nouveau projet relatif à des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

3. Précisions sur l'articulation des demandes d'aides dans le cadre du programme Habiter Mieux

Un dossier Habiter Mieux Sérénité peut être déposé pour tout logement n'ayant jamais bénéficié d'une aide de l'Anah complétée d'une aide de solidarité écologique (ASE) du FART, ou à l'avenir, d'une prime Habiter Mieux.

L'attribution d'une subvention Habiter Mieux Sérénité (aide Anah + prime Habiter Mieux) peut suivre l'attribution d'une subvention Habiter Mieux Agilité, dans la limite du reliquat du plafond des travaux subventionnables si cette nouvelle demande intervient dans un délai de 5 ans suivant celle de la demande au titre d'Habiter Mieux Agilité.

Le calcul du gain énergétique au titre du dossier Habiter Mieux Sérénité doit être effectué en excluant le gain déjà réalisé grâce aux travaux bénéficiant du dispositif Habiter Mieux Agilité.

Fiche # 2

Evolution du régime d'aides aux travaux des propriétaires bailleurs

Réf : Délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017 relative au régime d'aides des propriétaires bailleurs

Avec la fin du FART et l'intégration dans le régime d'aides de l'Agence de l'ensemble des aides du programme Habiter Mieux, les conditions générales d'octroi du financement par l'Anah des projets relevant du programme Habiter Mieux ne sont pas fondamentalement modifiées.

La présente fiche précise les textes désormais applicables, en rappelant les conditions de financement du programme et en indiquant les modifications du régime d'aides des propriétaires bailleurs introduites par la nouvelle délibération.

1. La pérennisation des conditions de financement du programme Habiter Mieux

Les conditions et modalités de financement du programme de base Habiter Mieux pour les PB restent similaires à celles qui s'appliquaient jusque-là dans le cadre du FART, moyennant quelques simplifications.

La plupart des dispositions qui figuraient dans le décret FART sont ainsi intégrées dans la délibération relative au régime d'aide des propriétaires bailleurs, au point *d) du 2° (Travaux d'amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux)*, que viennent compléter, sur l'évaluation énergétique, les dispositions figurant au 8°.

Extrait du d) du 2° de la délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017 (propriétaires bailleurs)

d) Travaux d'amélioration de la performance énergétique – Programme Habiter Mieux

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique dans les conditions précisées au 8° de la présente délibération.

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.

Ces projets donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dont le montant est fixé à 1500 € par logement.

Pour un même logement ou un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer une prime Habiter Mieux qu'une seule fois.

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'Anah.

Le bénéficiaire doit fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre des travaux d'économies d'énergie, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

A compter du 1^{er} janvier 2019, pour toute opération intégrant des travaux d'amélioration de la performance énergétique, ces derniers doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement »). Cette condition s'applique aux dossiers déposés à compter de cette date.

Les travaux dont l'objet est la transformation en logement(s) de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux. Toutefois, les projets de travaux concernant des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) peuvent donner lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dans les conditions fixées au d) et précisées par une instruction du directeur général.

Les projets de travaux visés au 1° et aux c), e) et f) du 2° sont éligibles à la prime Habiter Mieux.

Les autres travaux du projet peuvent être financés dans les conditions définies aux a), b) et e) du présent 2°.

Extrait du 8° de la délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017 (propriétaires bailleurs)

8° Précisions relatives à la production de l'évaluation énergétique et au niveau minimal de performance énergétique à atteindre au terme des travaux

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 la performance énergétique 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.p/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., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Sont maintenues les conditions de financement qui étaient applicables dans le cadre du décret FART (toutes conditions liées à l'aide de base de l'Anah étant remplies par ailleurs¹) :

- **Un accompagnement facultatif par un opérateur**

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 notamment).

Si un propriétaire bailleur décide de faire appel à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO subventionnable en secteur diffus, il percevra à ce titre un complément de subvention (cf. fiche # 11 : AMO PO / PB – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'AMO).

- **Un gain de performance énergétique des travaux projetés justifié par une évaluation**

Le gain énergétique minimal requis de 35 % doit être attesté par 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 projetée après réalisation des travaux, exprimée en kWhep/m².an.

Les travaux objet d'une aide du programme Habiter Mieux sont les travaux subventionnés par l'Anah. Les équipements et matériaux doivent respecter les prescriptions techniques mentionnées dans la délibération n°201061 du 30 novembre 2010 relative à la liste des travaux subventionnables.

- **L'exclusivité de l'Anah pour les Certificats d'économies d'énergie (CEE)**

L'octroi de la prime Habiter Mieux est toujours conditionné au respect par le bénéficiaire, si celui-ci est le maître d'ouvrage des travaux, du droit d'exclusivité de l'Anah pour l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie générés par le projet financé.

Pour plus de précisions sur les CEE, voir la fiche # 4 relative à la valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux.

¹ Conventionnement, rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat, éco-conditionnalité après travaux (cf. instruction du 4 juin 2013)

- **Les modalités de financement demeurent inchangées**

Le montant de la prime Habiter Mieux est identique à celui de l'ASE dans le régime précédent : 1 500 € par logement.

La prime Habiter Mieux ne peut être octroyée qu'en complément d'une aide de base de l'Anah au propriétaire bailleur :

- Soit dans le cadre d'un projet de travaux portant exclusivement sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique (25 % des travaux HT / plafond de travaux de 750 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement) ;
- Soit dans le cadre d'un projet de travaux lourd (35 % des travaux HT / plafond de travaux de 1 000 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement) ;
- Soit dans le cadre de travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé, de travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence ou de travaux de transformation d'usage en OPAH-RU ou ORQAD (25 % des travaux HT / plafond de travaux de 750 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement).

La prime Habiter Mieux (comme l'ASE auparavant) ne pouvant être octroyée qu'une seule fois par logement et par bénéficiaire, il n'est pas possible de financer, au titre du programme Habiter Mieux, un nouveau projet de travaux d'un PB ayant déjà bénéficié de l'ASE ou d'une prime Habiter Mieux pour un même logement.

Les travaux de transformation d'usage continuent d'être expressément exclus du bénéfice de la prime Habiter Mieux, sauf exception, désormais, en OPAH-RU et en ORQAD (*cf. infra*).

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH peuvent aussi bénéficier de la prime Habiter Mieux (voir c) du 9^o de la délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017).

2. Les adaptations du régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs

- **Une simplification, en supprimant les conditions antérieures du décret FART relatives au CLE et à l'ancienneté des logements**

L'octroi de l'ASE était soumis à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. L'existence d'un CLE n'est désormais plus obligatoire pour attribuer la prime Habiter Mieux et financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Par ailleurs, la condition d'achèvement des logements au 1^{er} juin 2001 qui figurait dans le décret FART n'est plus requise. Seule la condition d'ancienneté de 15 ans résultant de l'application de la réglementation de l'Anah est exigée (article R.321-14 du CCH, art. 6 du RGA).

- **La possibilité de financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans le cadre de transformation d'usage de locaux**

Le principe demeure que les travaux de transformation en logements de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une prime Habiter Mieux. Toutefois, il est désormais possible de mobiliser la prime Habiter Mieux dans le cas de travaux de transformations d'usage en OPAH-RU et ORQAD lorsque les travaux d'amélioration de la performance énergétique permettent d'atteindre un gain de 35 %. Cette ouverture du programme vise essentiellement à soutenir les projets de transformation de locaux commerciaux vacants dans les centres anciens dégradés de villes moyennes.

- **Une exigence nouvelle de réalisation des travaux par une entreprise RGE à compter du 1er janvier 2019**

Le recours à une entreprise RGE pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est obligatoire pour tous les dossiers de demande d'aides dans le cadre du programme Habiter Mieux qui seront déposés à compter du 1^{er} janvier 2019.

- **Un assouplissement de la règle du plafond de travaux pour inciter à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique**

Le régime d'aides des propriétaires bailleurs prévoit qu'aucune aide ne peut être attribuée si le plafond de travaux applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans les 5 ans qui précèdent la nouvelle demande d'aide. Une exception est déjà possible au cas par cas (réduction de ce délai de 5 ans) lorsque la survenance ou l'évolution d'un handicap nécessite de nouveaux aménagements.

Afin de faciliter la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique par des propriétaires qui ont déjà obtenu un financement de l'Agence pour un autre type de travaux, une dérogation à la règle du plafond de travaux est désormais applicable pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés moins de 5 ans après des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petite LHI ») ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR 1 à 4.

Extrait du 14^e de la délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017 (PB)

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

– dans le cas où un premier dossier concerne des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR de niveau 1 à 4, le délai de cinq ans ne s'applique pas à un nouveau projet relatif à des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

- **Prorogation de la prime d'intermédiation locative**

Par délibération n° 2017-43 du 29 novembre 2017, le Conseil d'administration a prorogé le dispositif de la prime d'intermédiation locative (PIL) institué par délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015.

La prime en faveur de l'intermédiation locative (PIL) d'un montant maximum de 1 000 € par logement peut être octroyée aux propriétaires bailleurs et aux bénéficiaires visés au 1^o du I de l'article R.321-12 du CCH, pour chaque logement conventionné à niveau social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, à l'exception, désormais, des logements situés en zone C, lorsque le bailleur s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé pour une durée minimale de trois ans.

Pour plus de précisions, cf. *la fiche # 10 Prorogation et adaptation de la Prime d'intermédiation locative (PIL) et précisions sur les dispositions applicables au conventionnement en cas de recours à une intermédiation locative.*

Fiche # 3

Évaluation énergétique

Réf : 10° de la délibération PO n°2017-31, 8° de la délibération PB n°2017-32, 3° de la délibération SDC n°2017-36 et 5° de la délibération Copropriétés fragiles n°2017-37

La mise en évidence d'un gain énergétique minimum (25 % pour les dossiers PO, 35 % pour les dossiers PB et syndicat), qui était une condition d'octroi de l'aide de solidarité écologique du FART, est maintenue pour l'octroi de la prime Habiter Mieux.

L'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, exprimée en kWhep/m²/an, demeure la méthode retenue pour attester du gain énergétique.

La rédaction des dispositions relatives à l'évaluation énergétique dans les régimes d'aides propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, copropriétés en difficulté et fragiles est harmonisée et simplifiée par rapport au règlement des aides du FART, notamment en ce qui concerne les compétences à exiger des professionnels pour leur réalisation.

La présente fiche rappelle par ailleurs tous les cas où la réalisation d'une l'évaluation énergétique est obligatoire et les modalités de saisies dans Op@l. Elle se substitue aux fiches #3, #4 et #8 annexées à l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2013.

1. Compétence des évaluateurs et méthodes d'évaluation énergétique

Les délibérations PO, PB, Syndicats de copropriétés et Copropriétés fragiles contiennent des dispositions similaires sur l'évaluation énergétique.

Les évaluations énergétiques indiquent la consommation conventionnelle du ou des logements en kWhep/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.

Les dispositions relatives à la compétence des professionnels réalisant l'évaluation énergétique sont simplifiées par rapport au règlement des aides du FART.

Pour le reste, les délibérations reprennent l'essentiel de la réglementation antérieure. La présente fiche apporte toutefois des précisions pour l'évaluation énergétique en cas de travaux de transformation d'usage - travaux désormais éligibles à la prime Habiter Mieux lorsque lorsqu'ils concernent des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD).

a) Compétence des évaluateurs

Pour les dossiers PO et PB, il est rappelé que l'évaluation doit être réalisée par :

- Par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire¹,
- 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 agréé²

1 Tout opérateur agréé ou habilité est réputé disposer des compétences nécessaires. Un nouvel opérateur qui souhaite faire des dossiers Habiter Mieux doit justifier au moment de sa demande d'habilitation de sa capacité à réaliser des évaluations énergétiques.

2 La demande de certification ou de labellisation peut concerner des dispositifs ne relevant pas de l'Anah (par exemple : label créé par une collectivité territoriale ou un organisme de certification).

Par souci de simplification, lorsque la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, l'évaluation peut désormais être réalisée par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

b) Méthodes d'évaluation

Les méthodes d'évaluation prévues dans le règlement des aides du FART sont conservées pour les dossiers PO et PB ainsi que pour les travaux portant uniquement sur les parties communes.

Extrait des 10° et 8° des délibérations n°2017-31 (PO) et 2017-32 (PB) du 29 novembre 2017

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.

Extrait des 10° et 8° des délibérations n°2017-31 (PO) et 2017-32 (PB) du 29 novembre 2017, 3° de la délibération n°2017-36 (SDC) et 5° de la délibération n°2017-37 (copropriétés fragiles)

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.

c) Cas des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes dans les copropriétés en difficulté

Pour les copropriétés en difficulté, est maintenue la possibilité, lorsque les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes, relevant de plusieurs dossiers différents et donnant lieu à des décisions d'attribution successives, d'apprécier le gain énergétique 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. C'est au titre de ce dossier qu'est attribuée et versée la prime Habiter Mieux.

Extrait du e) du 4° de la délibération n°2017-36 du 29 novembre 2017 (syndicats de copropriétaires)

Dans le cas où les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments d'une copropriété en difficulté, et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain de performance énergétique peut 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, la prime Habiter Mieux est versée au titre de ce dernier dossier.

d) Précisions sur l'évaluation énergétique en cas de travaux de transformation d'usage

Les délibérations PO et PB du 29 novembre 2017 prévoient la possibilité d'octroyer une prime Habiter Mieux pour les travaux de transformation d'usage lorsque les projets de travaux concernent des locaux situés dans le périmètre d'une OPAH-RU ou d'une ORQAD.

Pour réaliser l'évaluation énergétique avant travaux, le local ou l'immeuble à transformer doit être considéré comme un logement ou un bâtiment d'habitation « non chauffé avant travaux » et on retiendra comme hypothèse qu'il existe un système de chauffage utilisant la même énergie que celle du système de chauffage installé à l'issue des travaux, mais avec le rendement le plus faible³.

e) Cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération

Les quatre délibérations rappellent que 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

³ Cf. le guide de l'Anah « Les clés de l'évaluation énergétique » (novembre 2014)

valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé.

L'évaluation actualisée, respectant les dispositions fixées au f) ci-après, est fournie au plus tard au moment de la demande de paiement.

f) Fiabilité des évaluations

Pour fiabiliser les résultats des évaluations énergétiques, il est recommandé de les réaliser dans les conditions qui suivent :

- Au moment de la conception du projet, les évaluations énergétiques avant travaux et après travaux devront être réalisées par le même évaluateur, avec le même logiciel,
- En cas de modification du projet en cours d'opération, il est nécessaire d'utiliser le même logiciel pour actualiser l'évaluation.

2. Cas où l'évaluation énergétique est obligatoire (rappel)

a) Les dossiers « propriétaires occupants » (PO)

- **Les dossiers de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime « Habiter Mieux » (« Habiter Mieux Sérénité »)**

Extrait du c.a) du 2° de la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017 (propriétaires occupants)

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 25 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 10° de la présente délibération.

- **Les dossiers « travaux lourds »**

Dans le cas des projets de travaux lourds des PO, une évaluation énergétique doit être jointe au dossier. Elle vise à sensibiliser les PO sur la nécessité d'engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique, quelle que soit la situation à l'origine du projet de travaux et à justifier de l'emploi des ressources du budget de l'Anah issues de la vente des quotas-carbone.

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 la performance énergétique du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective.

Extrait du d) du 1° de la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017 (propriétaires occupants)

En outre, 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. Cette évaluation est produite dans les conditions précisées au 10° de la présente délibération.

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 la performance énergétique du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective.

b) Les dossiers « propriétaires bailleurs » (PB)

- **Les dossiers de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime « Habiter Mieux »**

Extrait du d) du 2° de la délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017 (propriétaires bailleurs)

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique dans les conditions précisées au 8° de la présente délibération.

- **Obligation générale de produire une évaluation énergétique dans les dossiers « propriétaires bailleurs »**

L'évaluation énergétique avant et après travaux doit obligatoirement être jointe au dossier de demande d'aide sauf dans les cas suivants :

- dossiers qui concernent des logements situés outre-mer.

- dossiers dans lesquels les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :
 - portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective, et sans impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements,
 - ou ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle,
 - ou consistent en des travaux pour l'autonomie de la personne.

Dans le cas de dossiers « petite LHI » (saturnisme notamment) dans lesquels les travaux ne peuvent pas avoir d'impact sur le niveau de performance énergétique, il est admis que la fourniture de l'évaluation énergétique ne soit pas exigée.

Extrait du a) 8° de la délibération n°2017-32 du 29 novembre 2017 (propriétaires bailleurs)

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 la performance énergétique 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.

c) Les dossiers « syndicats de copropriétaires »

- Les dossiers avec prime « Habiter Mieux »

Extrait du e) du 4° de la n°2017-36 du 29 novembre 2017 (syndicats de copropriétaires)

Les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du ou des bâtiments objet des travaux d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée dans les conditions définies au 3°, donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux.

Extrait du 1° de la délibération n°2017-37 du 29 novembre 2017 (copropriétés fragiles)

L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux, établie dans les conditions définies au 5°.

- **Obligation générale de produire une évaluation énergétique dans les dossiers « syndicats de copropriétaires »**

L'évaluation énergétique avant et après travaux doit obligatoirement être jointe au dossier de demande d'aide sauf dans les cas suivants :

- dans les départements d'outre-mer ;
- dans le cas de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble ;
- dans le cas de travaux d'urgence, pour une unique tranche de travaux, lorsque les travaux ne peuvent pas d'avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements (cf. b) du 2°) de la délibération n°2017-36).

L'évaluation énergétique a pour objet de mesurer tout gain de performance éventuel et, si un potentiel existe, de sensibiliser l'ensemble des acteurs du projet à la nécessité ou à l'intérêt d'engager des travaux générant des économies d'énergie.

Extrait du 3° de la délibération n°2017-36 (syndicats de copropriétaires)

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° ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;
- dans les cas de dérogation mentionnés au b) du 2° ci-dessus, lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements.

Extrait du b) du 2° de la délibération n°2017-36 (syndicats de copropriétaires)

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.

d) Autres types d'interventions (hôtels meublés, travaux d'office, humanisation, portage de lots en copropriété)

Pour les autres types d'interventions, la fourniture d'une évaluation énergétique avant et projetée après travaux, ainsi que de la surface des locaux financés, est exigée pour tout projet de travaux ayant manifestement un impact sur les performances énergétiques du bâtiment ou des logements.

3. Saisies dans OP@L (rappel)

Pour tout dossier, il convient de renseigner dans OP@L :

- les champs correspondant aux données de l'évaluation énergétique : valeurs correspondant à la consommation conventionnelle (en kWhep/[m².an](#)) du logement ou de l'immeuble avant et après travaux ;
- la surface habitable du logement.

En cas de modification du projet et de réalisation d'une nouvelle évaluation énergétique correspondant aux travaux finalement réalisés, la nouvelle valeur est saisie dans OP@L.

Si les données ne sont pas fournies au dépôt du dossier, il convient de les exiger en procédant à une demande de pièces complémentaires (art. 9 ou, dans le cas de l'humanisation, 37 du RGA). Le courrier devra indiquer que la communication de cette évaluation est indispensable au traitement du dossier et sera utile à l'examen de l'intérêt environnemental et technique du projet.

Fiche # 4

Valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux

Réf. : délibérations n° 2017-31 (PO), n° 2017-32 (PB), n° 2017-36 (copropriétés en difficulté), n° 2017-37 (copropriétés fragiles) du 29 novembre 2017 ; art. 15-H du RGA

Cette fiche se substitue à la fiche # 23 Valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux, annexée à l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux 2013.

Les dispositions du règlement des aides du FART liant l'attribution de l'aide de solidarité écologique (ASE) à l'engagement du bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage, de respecter le droit d'exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE sont reprises dans les délibérations relatives aux régimes d'aides des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des syndicats de copropriétaires pour le bénéfice de la prime Habiter Mieux.

La rédaction des dispositions relatives aux CEE est identique dans les trois délibérations. Seuls dérogent à cette obligation les travaux simples Habiter Mieux en maison individuelle (*voir Fiche # 5 PO : Travaux simples dans le cadre du programme Habiter Mieux - « Habiter Mieux Agilité »*).

Extraits du c.a) du 2° de la délibération n°2017-31 (PO), du d) du 2°de la délibération n°2017-32 (PB), du e) du 4° de la délibération n°2017-36 (syndicats de copropriétaires), du 1° de la délibération n°2017-37 (copropriétés fragiles)

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'Anah.

Le bénéficiaire doit fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre des travaux d'économies d'énergie, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

Par ailleurs, le cas des copropriétés posant des problèmes spécifiques, une partie des consignes de la fiche # 23 relative aux travaux en parties communes de copropriété ainsi que de l'instruction relative aux copropriétés fragiles du 18 janvier 2017 sont rappelées dans la présente fiche.

Enfin, les consignes de saisies des informations relatives aux attestations CEE dans OPAL sont rappelées et actualisées dans la présente fiche car le processus de valorisation des CEE de l'Anah nécessite de garantir une fiabilité absolue des données.

1. Principe général (rappel) : l'octroi de la prime Habiter Mieux est soumis au respect du droit d'exclusivité de l'Anah

Ce principe est applicable à tout bénéficiaire d'une prime Habiter Mieux, dès lors qu'il est le maître d'ouvrage de l'opération :

- propriétaire occupant,
- propriétaire bailleur,
- syndicat de copropriétaires.

Pour solliciter la prime Habiter Mieux, ces demandeurs s'engagent :

- à ne pas permettre l'enregistrement des CEE par un tiers ;
- à transmettre à l'Anah les documents nécessaires à l'enregistrement des CEE : factures et attestations d'exclusivité signées par les professionnels du bâtiment intervenus sur le chantier. La production de cette attestation du professionnel conditionne le versement de la prime Habiter Mieux au terme des travaux.

Ces obligations sont rappelées dans le courrier de notification de l'aide.

Le respect de ces engagements conditionne l'octroi de la prime Habiter Mieux 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, l'aide de l'Anah et la prime Habiter Mieux feraient l'objet d'une décision de retrait et de reversement.

Ce principe général ne connaît une atténuation que dans le cas où le bénéficiaire de la prime Habiter Mieux n'est pas le maître d'ouvrage des travaux.

Dans le cas d'un dossier « syndicat de copropriétaires », il est demandé, pour assurer la parfaite information des copropriétaires, que la délibération d'assemblée générale jointe à la demande de subvention (délibération autorisant le syndic, ou un autre mandataire, à présenter le dossier de financement auprès de l'Anah) indique expressément que, en cas d'octroi de la prime Habiter Mieux au syndicat, l'Anah dispose d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des CEE générés par les travaux financés. Les services instructeurs doivent être attentifs aux mentions figurant sur les devis présentés, afin, le cas échéant, d'aviser le maître d'ouvrage des risques de valorisation par un tiers autre que l'Anah.

2. Le cas particulier des travaux en parties communes de copropriété

Les copropriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'une prime Habiter Mieux à titre personnel pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété ne sont pas tenus de prendre les engagements prévus par le formulaire *cerfa* n°14 566 ou la téléprocédure mise en place par l'Anah. Un copropriétaire ne peut pas, en effet, prendre d'engagement pour des travaux dont il n'est pas le maître d'ouvrage.

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 la prime Habiter Mieux 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'Anah 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 d'une prime Habiter Mieux au syndicat (gain de performance énergétique d'au moins 35 %)*

L'intégralité des CEE issus des travaux financés sera valorisée par l'Anah.

Cas n° 3 *Les travaux font l'objet d'une aide et d'une prime Habiter Mieux au syndicat et d'aides et de primes Habiter Mieux individuelles aux copropriétaires (dispositif d'aides mixtes)*

L'intégralité des CEE issus des travaux financés sera valorisée par l'Anah car il s'agit des mêmes travaux.

3. Précisions sur la valorisation des CEE des dossiers « syndicats de copropriétaires »

Dans une copropriété, la population n'étant pas homogène, il en découle que les travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un dossier « syndicats de copropriétaires » peuvent donner lieu à l'enregistrement par l'Anah de CEE « classiques », de CEE « précarité énergétique » ou de CEE « grande précarité énergétique » en fonction des ressources des occupants.

L'instruction relative aux copropriétés fragiles du 18 janvier 2017 rappelle dans quels cas il est possible d'utiliser les résultats de l'enquête sociale pour déterminer les ressources des occupants. Ces dispositions sont applicables pour toutes les copropriétés subventionnées par l'Anah¹. Ainsi, l'article 3-1 V de l'arrêté du 29 décembre 2014, modifié, relatif aux modalités d'application du dispositif des CEE prévoit la possibilité pour les copropriétés de plus de vingt logements faisant l'objet d'une subvention de l'Anah d'extrapoler à l'ensemble des logements concernés, les résultats de l'enquête sociale pour déterminer la part des CEE précarité énergétique dès lors que l'enquête sociale a permis de collecter les informations relatives aux ressources d'au moins 50 % des occupants. Le rapport d'enquête sociale doit mentionner clairement, le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logement

¹ Toutefois, dans les copropriétés situées dans l'un des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, une méthode de calcul alternative des CEE précarité, introduite par l'arrêté du 29 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application de la 3ème période du dispositif des CEE, peut être retenue. (Cf article 3-1 VI de l'arrêté de 2014). Cette méthode ne s'appuie pas sur l'enquête sociale.

occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes.

L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50 % des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique ».

Pour les copropriétés de 20 logements au plus, il est nécessaire de collecter les informations relatives aux ressources de l'ensemble des ménages occupants afin de déterminer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique et de calculer le volume de CEE précarité énergétique correspondant.

Les logements pour lesquels il n'est pas établi qu'ils sont occupés par des ménages en situation de précarité énergétique (en l'absence de réponses ou occupés par des ménages dépassant les plafonds de ressources) donnent lieu à l'enregistrement de CEE de droit commun.

Les résultats de l'enquête sociale et les informations sur les ressources des ménages seront communiqués par les services instructeurs, sur demande, aux services de l'Anah centrale pour le calcul des volumes de CEE d'une opération concernant les travaux sur parties communes de copropriété et archivés pour pouvoir répondre à un contrôle éventuel du PNCEE.

4. Rôle des services instructeurs dans la valorisation des CEE : vérification de la complétude du dossier, information à reporter dans le système d'information de l'Agence

Les demandes de CEE formulées par l'Anah auprès du Pôle national des CEE s'appuient sur les informations renseignées dans OPAL par les services instructeurs. Il est par conséquent nécessaire que ces derniers s'assurent de la fiabilité des informations relatives à la présence des attestations d'exclusivité des CEE.

A l'instruction de la demande de solde, le service instructeur des aides de l'Anah doit attester dans le système d'information de l'Agence de la complétude du dossier en ce qui concerne les CEE en sélectionnant exclusivement « Attestation CEE » ou « Travaux PC » (travaux sur parties communes). Et, en cas de non-respect de ses engagements par le bénéficiaire, mettre en œuvre une procédure de retrait (et de reversement, le cas échéant).

En sélectionnant l'une des propositions du champ « CEE », le service instructeur s'engage vis-à-vis de l'Anah centrale sur les caractéristiques des travaux financés et le contenu du dossier conservé au niveau local.

Vérification n°1 : le bénéficiaire de l'ASE est-il maître d'ouvrage des travaux d'économies d'énergie permettant l'atteinte du gain énergétique minimal de 25 % ou 35 % ?

OUI : les travaux sont réalisés directement par le bénéficiaire de l'aide, ou en son nom	NON : le bénéficiaire de l'aide n'est pas maître d'ouvrage des travaux
<i>Types de situation rencontrés :</i> → prime HM à un PO ou à un PB, pour des travaux sur un immeuble en monopropriété (maison individuelle, immeuble de logements détenu par un propriétaire unique) → prime HM à un PO ou un PB pour des travaux portant uniquement ou principalement sur les parties privatives d'un immeuble en copropriété → prime HM à un syndicat pour des travaux en parties communes	<i>Type de situation rencontré :</i> → prime HM à un PO ou à un PB pour des travaux en parties communes de copropriété, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires
↳ le service instructeur passe obligatoirement à la vérification n° 2.	↳ le service instructeur renseigne le champ « CEE » en sélectionnant la proposition « Travaux PC ».

Dans le cas (rare) d'un dossier PO ou PB comportant à la fois des travaux en parties communes de copropriété et des travaux en parties privatives, le service détermine si ces derniers jouent un rôle prépondérant dans le gain de performance énergétique et, le cas échéant, passe aux étapes suivantes en analysant le respect des règles d'exclusivité sur les seuls travaux en parties privatives. A l'inverse,

si le gain de performance énergétique tient principalement aux travaux en parties communes de copropriété, la proposition « Travaux PC » doit être sélectionnée. Enfin, pour un dossier « syndicat de copropriétaire » : il s'agit de travaux en parties communes mais le syndicat est bien le maître d'ouvrage ; la sélection de la proposition « Travaux PC » est impossible et le service instructeur passe nécessairement à la vérification n° 2.

Vérification n° 2 : les attestations d'exclusivité des professionnels sont-elles jointes aux factures présentées à l'appui de la demande de paiement de la subvention ?

OUI : toutes les attestations d'exclusivité des professionnels (une attestation par professionnel) sont jointes	NON : il manque une ou plusieurs attestations d'exclusivité des professionnels
↳ le service instructeur atteste de la complétude du dossier en matière de CEE en sélectionnant la proposition « attestations CEE ». L'examen de la demande de paiement peut être poursuivi dans les conditions habituelles.	↳ le service instructeur subordonne le paiement de la prime Habiter Mieux à la production des attestations d'exclusivité manquantes

Il est strictement interdit de sélectionner la proposition « attestations CEE » pour un dossier qui ne comprendrait pas les attestations.

Si le dossier n'est pas complet, le service procède à une demande de pièces complémentaires. Ce courrier rappellera les engagements à respecter en matière de CEE et fixera un délai suffisant (deux mois) pour la production des documents manquants. Il indiquera que, en cas de non-transmission des pièces, l'aide et la prime Habiter Mieux de l'Anah seront retirées.

Si les attestations ne sont pas transmises au terme d'un certain délai, ou s'il s'avère que les engagements d'exclusivité n'ont pas été respectés et que les CEE ont été valorisés par un tiers, l'aide et la prime Habiter Mieux de l'Anah feront l'objet d'une décision de retrait et, le cas échéant, de reversement.

La procédure est menée dans le respect des dispositions du règlement général de l'Anah (*article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et des articles 21, 21 bis et 22 du règlement général de l'Anah*).

Les services instructeurs sont invités à prendre contact avec le pôle assistance de la DEAT : pole.assistance@anah.gouv.fr, qui pourra les assister à toutes les étapes de la procédure.

Fiche # 5
PO : Travaux simples dans le cadre du programme Habiter Mieux
« Habiter Mieux Agilité »

La présente fiche précise les modalités dans lesquelles l'Anah subventionne une nouvelle catégorie de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements réalisés au bénéfice des propriétaires occupants modestes et très modestes, celle des « travaux simples sans prime Habiter Mieux en maison individuelle comprenant un seul logement ».

Le nouveau dispositif offre une solution alternative aux projets de bouquets de travaux d'amélioration de la performance énergétique, plus onéreux et plus long à réaliser.

Extrait du c.b) du 2° de la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique dits « simples », les travaux réalisés dans une maison individuelle comprenant un seul logement consistant exclusivement en l'isolation de parois opaques verticales ou des combles aménagés ou aménageables, ou en un changement de chaudière ou de système de chauffage.

Le taux de subvention majoré applicable pour ces travaux est fonction des ressources du ou des ménages concernés.

Aucune prime Habiter Mieux n'est octroyée.

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (« Reconnu Garant de l'Environnement »).

1. Conditions d'éligibilité

1.1 Ce dispositif des travaux simples est réservé aux maisons individuelles ne comprenant qu'un seul logement.

Il n'est pas mobilisable en maison individuelle comprenant plus d'un logement.

Les maisons individuelles comprenant un seul logement, incluses dans une copropriété, sont éligibles au dispositif (copropriétés en maison individuelle, maisons en bande...).

1.2 Les travaux doivent consister exclusivement en un seul type de travaux parmi la liste limitative suivante :

- isolation de parois opaques verticales,
- isolation des combles aménagés ou aménageables,
- changement de chaudière ou du système de chauffage.

Les travaux objets de la demande doivent concerner un seul type de travaux. Si le projet porte sur plusieurs types de travaux, il n'est pas éligible au régime Habiter Mieux Agilité, et doit répondre, pour être financé par l'Agence, aux conditions fixées pour l'attribution de la prime Habiter Mieux (accompagnement obligatoire, gain de 25 %...).

D'une manière générale, les travaux induits ne sont pas subventionnables.

- L'expression « *isolation des parois opaques verticales* » désigne l'isolation thermique intérieure des murs de la maison donnant sur l'extérieur ou l'isolation extérieure des murs. Les travaux comprennent la pose de l'isolant et des matériaux de protection de l'isolant (pour l'isolation thermique par l'extérieur : pose de bardages ou parements, enduits ; pour l'isolation thermique par l'intérieur : pose de plaques de plâtre). Tous les autres travaux ne sont pas subventionnables (modifications éventuelles de l'installation électrique et de la plomberie, peinture, etc.).

¹Les combles aménagés ou aménageables sont des locaux accessibles, disposant d'un plancher solide et d'une hauteur sous faitage d'au moins 1,80 m. Ils ne doivent pas présenter d'obstacle qui entraverait la circulation.

- Les travaux d'*isolation des combles* qui peuvent être financés concernent les seuls combles aménagés ou aménageables¹. Ces travaux comprennent uniquement la fourniture et la pose de l'isolant et des matériaux de protection de l'isolant des rampants et des murs des combles (les travaux de reprise d'étanchéité des toitures ne sont pas subventionnables). L'isolation des combles perdus, qui consiste uniquement en la pose d'un isolant sur le plancher des combles, ne peut être financée au titre de cette modalité.
- *Les travaux de changement de chaudière ou du système de chauffage* comprennent les travaux d'installation et les travaux nécessaires pour le fonctionnement et la sécurité de l'équipement (plomberie, modification ponctuelle de l'installation électrique, pose de ventouse, ventilation, travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion, tubage, etc.).

Les équipements et matériaux doivent respecter les prescriptions techniques mentionnées dans la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010 relative à la liste des travaux recevables :

- pour l'installation de la chaudière ou le système de chauffage, les équipements installés doivent être conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments (décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 modifié),
- pour l'isolation des parois opaques verticales et des combles aménagés ou aménageables, les isolants thermiques doivent être conformes aux exigences du Crédit d'impôt pour la transition énergétique² (article 200 quater du CGI).

Par ailleurs, concernant les 3 types de travaux financés au titre du dispositif HM Agilité, les spécificités locales de marchés ou de climat peuvent conduire :

- à écarter ou réguler certaines solutions dans le programme d'actions territorial,
- à ne pas financer au cas par cas certains types de travaux au motif de l'absence d'intérêt économique, social, environnemental et technique (chauffage par effet joule – convecteurs électriques, climatisation réversible...).

1.3 Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE

Conformément à l'article 13 du RGA, les travaux, qui doivent comprendre la fourniture et la pose des matériaux, doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment.

Le régime d'aides pour ces travaux impose de surcroît que l'entreprise bénéficie en plus de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement). L'accompagnement n'étant pas obligatoire pour ces projets, l'intervention d'une entreprise RGE permet de garantir un niveau minimum de qualité.

A l'instruction de la demande de subvention, il convient de vérifier la présence de la mention RGE sur le devis. A défaut, la subvention ne peut être engagée.

En cas de doute sur la mention portée sur un devis, le service instructeur peut effectuer une vérification sur le site internet renovation-info-service.gouv.fr en renseignant le nom ou le numéro de SI-RET de l'entreprise ou se renseigner auprès du PRIS.

Au paiement, il convient de vérifier de la même manière, que la mention RGE est présente sur la facture produite :

- si les travaux ont été réalisés par la même entreprise que celle qui avait établi le devis à l'engagement comportant la mention RGE, l'absence de mention RGE sur la facture ne conduit pas au retrait de la subvention qui peut être soldée (il ne peut être reproché au PO le défaut de mention RGE de l'entreprise dès lors que celle-ci disposait bien de la mention au stade de l'engagement),

² Le service instructeur vérifie la performance requise pour les isolants des parois opaques (valeur R – résistance thermique) sur les devis et factures.

- si l'entreprise qui a effectué les travaux n'est pas la même que celle qui avait produit le devis pour l'engagement, la présence de la mention RGE sur la facture produite est indispensable. En l'absence de mention RGE, la subvention est retirée à l'issue de la procédure contradictoire.

2. Plafonds de travaux et taux de subvention

Les plafonds de travaux et taux de subvention sont les mêmes que ceux des travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles à la prime Habiter Mieux (20 000 € H.T, 50 % pour les ménages aux ressources très modestes et 35 % pour les ménages aux ressources modestes).

3. Les modalités de l'accompagnement éventuel du propriétaire

L'accompagnement des propriétaires n'est pas obligatoire pour les travaux du régime Habiter Mieux Agilité.

Toutefois, lorsque le propriétaire souhaite être accompagné par un organisme agréé ou habilité, il bénéficie d'une subvention au titre de l'AMO, d'un montant de 150 € (cf. fiche # 11 *AMO PO/PB – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'AMO* et 3° de la délibération n°2017-34 du 29 novembre 2017 relative à l'AMO).

Le contenu des missions figurant dans le contrat d'AMO est adapté. Il doit contenir :

- Au titre de l'aide à la décision :
 - information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement,
 - évaluation des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement,
 - visite et état des lieux technique du logement,
 - assistance pour l'identification des besoins de travaux et l'estimation de leurs coûts (qui peuvent être complétées par une hiérarchisation des travaux),
- Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subvention (de manière dématérialisée le cas échéant) et de prêt le cas échéant.
- Aide au montage des dossiers de paiement de subvention (de manière dématérialisée le cas échéant), avec actualisation de la fiche de synthèse du projet, en cas de modification du montant ou de la nature des travaux réalisés.

4. L'absence d'engagement au titre des Certificats d'économies d'énergie (CEE)

L'Anah ne bénéficie pas d'un droit d'exclusivité sur les CEE générés par les travaux financés au titre d'Habiter Mieux Agilité. Aucun engagement CEE au profit de l'Anah ne doit être signé par le propriétaire qui est libre de recourir à tout dispositif de valorisation des CEE.

5. Modalités de dépôt des dossiers et traitement des dossiers de demande Habiter Mieux Agilité

Les demandes doivent être effectuées sur le formulaire de demande d'aide PO jusqu'à la mise à disposition du service en ligne. Ce formulaire va être adapté pour inclure l'engagement de faire réaliser les travaux par des entreprises RGE, mais l'actuel peut être utilisé sans attendre.

Les dossiers de demande de subvention comprennent uniquement le formulaire de demande d'aide, le devis sur lequel doit figurer la mention RGE (et le contrat d'AMO le cas échéant) ainsi que le ou les avis d'imposition ou avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu des occupants (lorsque la demande est déposée *via* le service en ligne de demande d'aides, seuls le numéro fiscal et la référence de l'avis d'imposition ou de l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu sont requis).

La décision d'attribution de subvention rappelle l'obligation de faire réaliser les travaux par une entreprise RGE.

Des avances sur subvention ne peuvent pas être octroyées pour le régime Habiter Mieux Agilité (en revanche, le versement d'acompte(s) est possible).

Le dossier de demande de paiement du solde de la subvention comprend le formulaire idoine ainsi que la facture correspondante (et, si le propriétaire est accompagné, la fiche de synthèse actualisée par l'opérateur si la nature des travaux ou leur montant a été modifié). Les règles d'écrêtement s'appliquent à l'identique des autres dossiers.

L'application OPAL a été adaptée de manière à permettre l'enregistrement des projets Habiter Mieux Agilité. Il convient de sélectionner, dans l'onglet « logement », la nature des travaux concernés dans la liste déroulante en cliquant sur « Habiter mieux travaux simples ».

6. Précisions sur les dépôts successifs de dossiers

→ *dossiers successifs HM Agilité :*

Le dispositif Habiter Mieux Agilité peut être mobilisé plusieurs fois pour un même logement et bénéficiaire.

Il n'est toutefois pas souhaitable de financer un second dossier Habiter Mieux Agilité avant le solde d'un premier dossier Habiter Mieux Agilité³, sauf pour répondre à une situation d'urgence (par exemple, le remplacement d'un système de chauffage).

→ *dossier HM Agilité après une 1^{ère} subvention HM Sérénité :*

Le dispositif Habiter Mieux Agilité peut être mobilisé pour un logement ayant déjà bénéficié d'une aide de solidarité écologique du FART ou d'une prime Habiter Mieux.

→ *dossier HM Sérénité après une 1^{ère} subvention HM Agilité :*

Le financement d'un dossier Habiter Mieux Agilité (même non soldé) n'empêche pas de déposer ultérieurement un dossier Habiter Mieux Sérénité avec prime. Naturellement, le calcul du gain énergétique au titre du dossier Habiter Mieux Sérénité doit être effectué en excluant le gain déjà réalisé grâce aux travaux bénéficiant du dispositif Habiter Mieux Agilité.

La règle concernant le plafond de travaux pour toute nouvelle demande dans le délai de 5 ans après un 1^{er} dossier est applicable dans tous ces cas : la nouvelle demande de subvention pourra être agréée dans la limite du reliquat existant sur le plafond de travaux.

→ *transformation d'un dossier HM Agilité en HM Sérénité :*

Si un PO décide, avant que le dossier Habiter Mieux Agilité ne soit soldé, de compléter son projet de travaux afin qu'il atteigne un gain énergétique de 25 % et soit éligible à la prime Habiter Mieux, il est possible, et même souhaitable – si le projet initial n'a pas donné lieu au versement d'un acompte, de le financer au titre d'Habiter Mieux Sérénité. Dans ce cas, le propriétaire doit renoncer expressément à son projet Habiter Mieux Agilité et déposer un dossier PO Habiter Mieux Sérénité (il pourra dans ce cas être financé, toutes conditions remplies par ailleurs, même si les travaux ont déjà commencé).

7. Cas particulier de l'offre Mieux Agilité en secteur programmé

En secteur programmé, les missions de suivi-animation financées par l'Anah intègrent des missions de repérage et d'identification des ménages éligibles aux offres Habiter Mieux, ainsi que des missions d'information, de conseil et d'orientation des propriétaires vers les offres Habiter Mieux Sérénité et, à défaut, Habiter Mieux Agilité.

³Le cas échéant, le rejet du second dossier Habiter Mieux Agilité peut être motivé par le défaut d'intérêt économique, social, environnemental et technique (article 11 du RGA).

Les missions de suivi-animation comportent l'accompagnement gratuit des propriétaires occupants pour l'élaboration de dossiers HM Sérénité uniquement ; ainsi, les conventions de programme n'intègrent pas d'objectifs d'HM Agilité.

Un PO peut solliciter un opérateur de son choix c'est-à-dire un opérateur agréé ou habilité ou l'opérateur en charge du suivi-animation, pour l'accompagner dans son projet d'HM Agilité. Il bénéficie alors d'un complément de subvention sur la base d'un contrat d'AMO conforme aux prescriptions mentionnées au 3.

Un PO peut également déposer un dossier Habiter Mieux Agilité sans être accompagné.

Fiche # 6

Évolutions du régime d'aides des copropriétés fragiles – Programme Habiter Mieux

Réf. : Délibération n° 2017-37 du 29 novembre 2017 relative au régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires de copropriétés présentant des signes de fragilité

La délibération n°2017-37 du 29 novembre 2017, fixant le régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires présentant des signes de fragilité, a principalement pour objet :

- de substituer une prime Habiter Mieux à l'aide de solidarité écologique du FART,
- d'assouplir les conditions d'éligibilité des copropriétés situées en quartier NPNRU. Cette simplification doit permettre une meilleure prise en compte des contextes propres à chaque copropriété située dans ces quartiers, quel que soit le niveau de priorité du quartier, nationale ou régionale,
- d'apporter quelques adaptations sur la compétence des professionnels pour la réalisation de l'évaluation énergétique en copropriété,
- et enfin d'introduire une condition nouvelle tenant à la réalisation des travaux par des entreprises RGE à compter du 1er janvier 2019.

L'instruction du 18 janvier 2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » demeure applicable sous réserve des adaptations mentionnées dans la présente fiche.

1. Les modalités de financement inchangées

La prime Habiter Mieux se substitue à l'aide de solidarité écologique du FART pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Les taux de subvention accordée au syndicat des copropriétaires (25 %) et plafond des travaux (15 000 € H.T. par lot d'habitation principale), ainsi que le montant de la prime Habiter Mieux (1 500 € par lot d'habitation principale) sont inchangés. Il en est de même du gain énergétique requis pour obtenir le financement (35 %), de l'accompagnement obligatoire de la copropriété et des conditions relatives à l'exclusivité des CEE au bénéfice de l'Anah.

La prime Habiter Mieux conserve le caractère complémentaire et unique de l'ASE : elle ne peut être octroyée plusieurs fois pour un même bâtiment et syndicat et la prime reste indissociable de l'aide de base de l'Agence (pas d'aide de base sans prime, et inversement).

Extrait du 1° de la délibération n° 2017-37 du 29 novembre 2017 (copropriétés fragiles)

Le montant de la prime Habiter Mieux est fixé à 1500 € par lot d'habitation principale.

Pour un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer une prime Habiter Mieux qu'une seule fois.

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'Anah.

Le bénéficiaire doit fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre des travaux d'économies d'énergie, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

Il est rappelé que le dispositif d'aides mixtes (aide au syndicat + aide individuelle aux PO et PB), qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation de chaque copropriétaire, est maintenu afin de mieux solvabiliser les PO de ressources modestes et de favoriser le conventionnement de leur logement par les bailleurs. *Voir sur ce sujet la fiche # 8 Les différentes modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété (aides individuelles et/ou aide au syndicat).* Le principe de l'« ASE sèche » est en revanche supprimé.

2. Adaptation des conditions d'éligibilité pour les copropriétés situées en quartier NPNRU

Pour une copropriété située dans le périmètre opérationnel d'un projet relevant du NPNRU, la condition d'éligibilité de la copropriété tenant au taux d'impayés des charges de copropriété est adaptée. L'éligibilité de la copropriété s'appuie sur les diagnostics multicritères établis lors de la phase de

préfiguration du projet (ou durant la phase opérationnelle des conventions de renouvellement urbain), pour déterminer le niveau de fragilité de la copropriété et les besoins de travaux de rénovation énergétique.

Extrait du 2.1 du 2° de la délibération n° 2017-37 du 29 novembre 2017 (copropriétés fragiles)

Les copropriétés devront a minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G ;
- Un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, 25 % du budget voté pour les autres copropriétés. Toutefois, lorsque la copropriété est située dans le périmètre opérationnel d'un projet relevant du NPNRU son éligibilité s'appuie sur les diagnostics multicritères établis lors des études de préfiguration du projet.

Les diagnostics multicritères doivent permettre de constater :

- Que la copropriété n'est pas en difficulté, ce qui nécessiterait de recourir à un dispositif d'accompagnement adapté (OPAH copropriété dégradée ou Plan de sauvegarde),
- Que des travaux de rénovation énergétique importants sont nécessaires pour prévenir son basculement vers une copropriété en difficulté.

3. Précisions sur l'évaluation énergétique

Les exigences en termes de compétence des professionnels pour la réalisation des évaluations énergétiques sont adaptées, comme pour tous les projets comprenant exclusivement des travaux sur les parties communes d'immeubles en copropriété. Pour procéder aux évaluations énergétiques, ces derniers doivent disposer d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références équivalentes en bâtiments d'habitation collective.

Extrait du 5° de la délibération n° 2017-37 du 29 novembre 2017 (copropriétés fragiles)

5° Précisions sur l'évaluation énergétique

Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en $kwh.p/m^2.an$ 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 disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

4. Autres adaptations

- **Une simplification, en supprimant les conditions antérieures du décret FART relatives au CLE et à l'ancienneté des logements**

L'octroi de l'ASE était soumise à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. L'existence d'un CLE n'est désormais plus obligatoire pour attribuer la prime Habiter Mieux et financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Par ailleurs, la condition d'achèvement du ou des bâtiments au 1^{er} juin 2001 qui figurait dans le décret FART n'est plus requise. Seule la condition d'ancienneté de 15 ans résultant de l'application de la réglementation de l'Anah est exigée (article R.321-14 du CCH, art. 6 du RGA).

- **Une exigence nouvelle de réalisation des travaux par une entreprise RGE à compter du 1^{er} janvier 2019**

Pour tous les dossiers de demande de subvention déposés à compter du 1^{er} janvier 2019, le recours à une entreprise RGE pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est obligatoire.

Extrait du 1° de la délibération n°2017-37 (copropriétés fragiles)

A compter du 1^{er} janvier 2019, les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement). Cette condition s'applique aux dossiers déposés à compter de cette date.

La mention « Reconnu Garant de l'Environnement » atteste du respect, par l'organisme qui en dispose, d'un certain nombre de critères objectifs et transparents. Elle inscrit les professionnels dans une démarche de renforcement de la qualité de leurs compétences et de leurs prestations.

Fiche # 7

Évolutions du régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires (hors copropriétés fragiles)

Réf. : Délibération n° 2017-36 du 29 novembre 2017 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires

La délibération n°2017-36 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires a principalement pour objet de prendre en compte l'intégration dans les aides de l'Agence de l'ASE du FART. Certaines conditions liées au régime FART antérieur sont reprises, mais, dans un objectif de simplification, d'autres sont supprimées ou adaptées. La délibération est par ailleurs actualisée pour tenir compte des modifications introduites par le décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence.

Les fiches #19 à 21¹ annexées à l'instruction du 4 juin 2013 demeurent applicables sous réserve des adaptations mentionnées dans la présente fiche.

1. Les modalités de financement avec la prime Habiter Mieux

Une prime Habiter Mieux se substitue à l'ASE du FART pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique. Elle est octroyée à condition que les travaux en parties communes permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % et que le syndicat réserve l'exclusivité de l'enregistrement des CEE à l'Anah.

Les syndicats de copropriétés en difficulté sont les seuls bénéficiaires pour lesquels le montant de la prime Habiter Mieux est modifié par rapport à l'ASE, afin d'inciter les collectivités territoriales à participer au financement du reste à charge.

Ainsi, la prime Habiter Mieux, d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale, peut désormais être majorée de 500 €, à condition qu'une collectivité territoriale participe au cofinancement du projet de travaux (même si ce cofinancement ne porte pas explicitement sur la partie des travaux de rénovation énergétique). Le montant du cofinancement doit contribuer à diminuer le reste à charge pour l'ensemble de la copropriété (par exemple, une aide de la collectivité territoriale à une part minoritaire des copropriétaires ne suffit pas à déclencher la majoration de la prime).

La prime Habiter Mieux conserve le caractère complémentaire et unique de l'ASE : elle ne peut être octroyée plusieurs fois pour un même bâtiment et la prime reste indissociable de l'aide de base de l'Agence. Comme précédemment elle ne peut donc être octroyée qu'en complément d'une aide de base de l'Anah à des copropriétés en difficulté (en OPAH « copropriétés dégradées » ou « volet copropriétés dégradées » d'une OPAH, en plan de sauvegarde, en ORCOD ou sous administration provisoire).

Extrait du e) du 4° de la délibération n°2017-36 du 29 novembre 2017

Le montant de la prime est fixé à 1500 € par lot d'habitation principale. Ce montant est porté à 2000 € par lot d'habitation principale lorsqu'une collectivité territoriale apporte aussi son aide au financement des travaux. Pour un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer une prime Habiter Mieux qu'une seule fois.

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'Anah.

Le bénéficiaire doit fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre des travaux d'économies d'énergie, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

¹ Fiche # 19 SDC - Conditions générales d'octroi de l'aide de l'Anah / Fiche # 20 SDC - Le financement des travaux en OPAH « copropriété dégradée » / Fiche # 21 SDC - Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter Mieux)

La possibilité d'octroyer une ASE « sèche » à des copropriétaires individuellement en complément de l'aide au syndicat (mais sans aide individuelle associée) est supprimée dans le nouveau régime d'aide.

En revanche, le dispositif d'aides mixtes (aide au syndicat + aide individuelle aux PO et PB), qui permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation de chaque copropriétaire, est maintenu afin de mieux solvabiliser les PO de ressources modestes et de favoriser le conventionnement de leur logement par les bailleurs. Cf. sur ce sujet la fiche # 8 Les différentes modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété.

2. Précisions sur l'évaluation énergétique

L'octroi de la prime Habiter Mieux est subordonné à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions mentionnées au 3° de la délibération. Ces dispositions sur la production d'une évaluation énergétique sont d'ailleurs applicables pour toute demande d'aide du syndicat, avec ou sans prime Habiter Mieux, sauf cas particuliers².

Si les conditions tenant à la méthode pour réaliser l'évaluation énergétique au niveau du bâtiment ou de l'immeuble sont inchangées, les exigences de compétence des professionnels chargés de réaliser l'évaluation énergétique sont en revanche adaptées : ces derniers doivent disposer d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références, pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Extrait du 3° de la délibération n° 2017-36 du 29 novembre 2017

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 disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références, pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Par ailleurs, comme auparavant, lorsque les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes, relevant de plusieurs dossiers différents et donnant lieu à des décisions d'attribution successives, il est possible d'apprécier le gain énergétique 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 ; c'est au titre de ce dossier qu'est versée la prime Habiter Mieux.

Extrait du e) du 4° de la délibération n°2017-36 du 29 novembre 2017

Dans le cas où les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments d'une copropriété en difficulté, et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain de performance énergétique peut 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, la prime Habiter Mieux est versée au titre de ce dernier dossier.

3. Autres adaptations concernant le programme Habiter Mieux

- **Une simplification, en supprimant les conditions antérieures du décret FART relatives au CLE et à l'ancienneté des logements**

L'octroi de l'ASE était soumise à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. L'existence d'un CLE n'est désormais plus obligatoire pour attribuer la prime Habiter Mieux et financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

² L'évaluation énergétique n'est pas obligatoire dans les DOM, ni pour les travaux d'urgence pour une 1ère tranche de travaux, lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements.

Par ailleurs, la condition d'achèvement du ou des bâtiments au 1^{er} juin 2001 qui figurait dans le décret FART n'est plus requise. Seule la condition d'ancienneté résultant de l'application de la réglementation de l'Anah est exigée (article R.321-14 du CCH, art. 6 du RGA).

- **une exigence nouvelle de réalisation des travaux par une entreprise RGE à compter du 1er janvier 2019**

Le recours à une entreprise RGE pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est obligatoire pour tous les dossiers de demande d'aides dans le cadre du programme Habiter Mieux qui seront déposés à partir du 1^{er} janvier 2019.

Extrait du e) du 4^o de la délibération n°2017-36 du 29 novembre 2017

A compter du 1^{er} janvier 2019, les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement »). Cette condition s'applique aux dossiers déposés à compter de cette date.

La mention « Reconnu Garant de l'Environnement » atteste du respect, par l'organisme qui en dispose, d'un certain nombre de critères objectifs et transparents. Elle inscrit les professionnels dans une démarche de renforcement de la qualité de leurs compétences et de leurs prestations.

4. Ajustement de la délibération relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires suite au décret Anah du 5 mai 2017

La délibération relative au régime d'aides des syndicats de copropriétaires est actualisée pour prendre en compte les adaptations du champ d'intervention de l'Anah issues du décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence :

- le financement des travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD ou d'un volet copropriétés d'une OPAH est étendu au périmètre des ORCOD prévues à l'article L. 741-1 du CCH,
- le financement des travaux pour des immeubles sous administration provisoire couvre également le cas de l'administration provisoire renforcée (article 29-11 de la loi du 10 juillet 1965),
- les travaux d'intérêt collectif sont subventionnables au même titre que les travaux sur les parties communes de copropriété,
- enfin, en matière de lutte contre l'habitat indigne, l'Anah n'intervient plus dans le cas d'insalubrité hors arrêté, dit « insalubrité sur grille »³, en diffus, pour privilégier la mise en place d'un programme opérationnel incluant un diagnostic global de la copropriété.

L'ensemble de ces dispositions était d'ores et déjà applicables depuis la publication du décret – cf Fiche 1 de la note du 26 juillet 2017.

³ cas où le caractère indigne des logements ou des immeubles est apprécié sur la base d'un rapport d'analyse de l'insalubrité, établi par un professionnel qualifié

Fiche # 8

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

Réf. : délibérations n°2017-31 (PO), n°2017-32 (PB) et n°2017-36 et 37 (syndicats de copropriétaires) du 29 novembre 2017 ; art. 15-H du RGA

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).

Cette fiche se substitue à la fiche # 22 annexée à l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2013.

Les travaux en parties communes de copropriété peuvent faire l'objet d'un financement de l'Anah de trois manières :

- *via* des aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides « propriétaires occupants » ou « propriétaires bailleurs » ;
- *via* une aide au syndicat des copropriétaires ;
- ou *via* une combinaison de ces deux modalités (dispositif d'aides mixtes) : les travaux font alors l'objet à la fois d'une aide au syndicat des copropriétaires et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles.

Cas n° 1 : financement des travaux en parties communes uniquement *via* des aides individuelles 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 individuelles 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 le cas échéant de la prime Habiter Mieux) à ces copropriétaires est possible :

- travaux d'économies d'énergie en parties communes 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 ou très modestes, et d'au moins 35 % dans celui des bailleurs prêts à s'engager dans une démarche de conventionnement ;
- travaux permettant de résoudre 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° 12 712 « Copropriétaire à mandataire commun / Demande de subvention »).

Tout en joignant les pièces nécessaires, chaque copropriétaire signe un formulaire (*cerfa* n° 13 458 dans le cas d'un copropriétaire bailleur, et n° 13 459 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).

La subvention de base 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 de la prime Habiter Mieux, 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 », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD ;
- 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) ;
- travaux nécessaires au fonctionnement normal d'une copropriété sous administration provisoire ou administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- copropriétés fragiles dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Dans ces cas de figure, l'aide est octroyée au syndicat des copropriétaires : elle bénéficie donc à chacun des copropriétaires, à hauteur de sa quote-part.

Le formulaire *cerfa* à utiliser est le n° 12 713 (« Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention »)

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, objets d'une aide de l'Anah au syndicat peuvent faire l'objet d'aides individuelles de l'Anah aux copropriétaires dans le cadre du dispositif dit « d'aides mixtes » prévu par le CCH (art. R. 321-12, I, 7° et 8°) et défini par le RGA.

Le dispositif d'aides mixtes est mis en œuvre pour des copropriétés généralement de faible taille.

Il permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation des copropriétaires, afin de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes et de favoriser le conventionnement de leurs logements par les copropriétaires bailleurs.

Le cumul des aides individuelles (aide de base + primes HM) et de l'aide au syndicat des propriétaires (aide de base + prime HM) ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat (aide de base + prime HM).

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° 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° 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° 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° et 8° 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° Les demandes individuelles des copropriétaires concernant ces travaux sont reçues dans les conditions des articles 1er 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° 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° 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.

Fiche # 9

Les plafonds de ressources « propriétaires occupants » applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2018

Réf. : arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (JORF du 30 décembre 2017), concerne également les délibérations n° 2017-31 (PO) ; 2017-32 (10°) (PB); 2017-33 (locataires) du Conseil d'administration du 29 novembre 2017

La présente fiche :

- détaille les modifications apportées par l'arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables aux propriétaires-occupants (PO) bénéficiaires des subventions de l'Anah (voir 1. ci-dessous),
- rappelle la définition des différentes catégories de ménages, ainsi que les conditions d'application de certains seuils (éligibilité du dossier et écrêtement) (voir 2. ci-dessous),
- précise et complète les dispositions applicables pour l'appréciation des conditions de ressources des PO. A cet effet, elle reprend en les adaptant, le cas échéant, et en les complétant, certaines dispositions, figurant jusqu'alors dans l'instruction n° I-2002 – 03 du 8 novembre 2002 relative à l'appréciation des plafonds de ressources des propriétaires occupants ou assimilés bénéficiaires des aides de l'Anah au titre de l'article R. 321-12 du CCH, modifiée par l'instruction n° I. 2004-01 du 9 avril 2004 relative à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'Anah (voir 3. ci-dessous).

Cette fiche se substitue ainsi à la fiche 1 annexée à l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2013 et à l'instruction du 8 novembre 2002 précitée qui est abrogée.

1. Les dispositions du nouvel arrêté « plafonds de ressources »

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

- un ajustement technique des cas d'application du plafond de ressources majoré (voir 1.1) :
 - en raison de la suppression de l'aide de solidarité écologique (ASE) et de l'intégration de la prime Habiter Mieux dans les aides de l'Anah, le plafond de ressources majoré est applicable aux bénéficiaires réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique,
 - ce plafond de ressources majoré est également applicable dans le cas de travaux en parties communes de toutes les copropriétés dites en difficulté (élargies aux ORCOD en plus des plans de sauvegarde et des OPAH Copropriétés en difficultés ou des volets copropriétés en difficulté des OPAH déjà prises en compte précédemment),
- une adaptation des modalités d'examen des conditions de ressources liées aux enjeux de la dématérialisation et de la simplification des relations entre le public et l'administration (voir 1.2),
 - l'année de référence devient l'année N-1 au lieu de l'année N-2 : le choix de l'année de référence n'est plus fonction de l'évolution des revenus entre les deux années mais de la disponibilité des documents fiscaux servant de justificatifs,
 - les ressources peuvent être justifiées par référence à l'avis d'imposition (AIR) ou l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR),
- la fixation des plafonds de ressources pour l'année 2018.

Les dispositions de l'arrêté sont applicables aux dossiers déposés à l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2018.

1.1 Cas d'application du plafond de ressources majoré

Article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié par l'arrête du 21 décembre 2017 : cas d'application du plafond de ressources majoré
Par dérogation aux dispositions de l'article 1er 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 d'une aide pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, octroyée par l'Anah dans les conditions précisées par son conseil d'administration ;
- 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. 6151 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 L.303-1, ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1, lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic. »

Ainsi, les cas d'application du plafond de ressources majoré correspondent 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 d'amélioration de la performance énergétique »),
- Adaptation à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap (« travaux pour l'autonomie de la personne »),
- Interventions programmées sur les copropriétés en difficulté réalisées en Plan de sauvegarde, en ORCOD, en OPAH « copropriété en difficulté » ou volet copropriété en difficulté d'une OPAH.

1.2 Adaptations des modalités de justification des conditions de ressources

Extrait de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié par l'arrête du 21 décembre 2017

Article 3 :

Pour apprécier la situation de chaque ménage requérant au regard des plafonds de ressources définis aux articles 1er et 2 ci-dessus, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, au titre de la dernière année précédant celle de la demande de subvention si les documents ou informations prévus à l'article 4 du présent arrêté sont disponibles, pour l'ensemble du ménage, à la date de la demande. Dans le cas contraire, les ressources s'apprécient, dans les mêmes conditions, sur la base des ressources de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention.

Article 4 :

Les ressources des personnes composant le ménage sont justifiées, dans les conditions définies à l'article 3 du présent arrêté, sur la base de l'avis d'impôt sur le revenu ou de l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu.

Les personnes non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu pour l'année considérée.

a) L'année N-1 devient l'année de référence pour l'examen des plafonds de ressources

Le niveau des ressources du ménage requérant est constaté à la date du dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah (année N). Il est égal à la somme des revenus fiscaux de référence (RFR) de chaque personne composant le ménage, au sens de l'article 3 de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié

précité, au titre de la dernière année précédant celle de la demande de subvention (en lieu et place de l'avant dernière année comme précédemment).

Cette possibilité n'est toutefois offerte que si les documents justificatifs, à savoir, l'avis d'imposition (AIR) ou l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR) est disponible au titre de l'année N-1 pour l'ensemble du ménage, à la date de la demande. Si ces conditions ne sont pas remplies, il y a lieu de se référer à l'avis d'imposition N-2.

L'examen des ressources du ménage requérant doit se faire uniformément sur la base de la même année de référence pour chacun des membres du ménage, sans possibilité de mixage entre N-1 et N-2. Dès lors que l'un des membres du ménage ne peut produire les justificatifs N-1, il conviendra d'examiner N-2 pour l'ensemble.

L'indisponibilité des justificatifs N-1 (ASDIR ou AIR, cf. ci-après) est le seul critère qui permet de retenir l'année N2, même si une hausse des revenus entre les deux années rendrait l'année N-2 plus favorable au demandeur. Il n'y a donc jamais lieu de retenir N-2 si N-1 est déjà disponible pour l'ensemble des membres du ménage.

Les conditions de justification des ressources sont définies au b) ci-après. Elles font également l'objet de précisions diverses développées au 3. ci-après, notamment pour prendre en compte certaines situations particulières.

b) La justification des ressources peut se faire sur présentation de l'ASDIR (Avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu)

La justification des ressources peut se faire sur présentation de l'ASDIR pour l'année de référence retenue, N-1, ou N-2, dans les conditions précisées au a) ci-dessus.

Par ailleurs, pour les personnes non imposables, l'ASDIR remplace l'avis de non imposition qui existait précédemment. Il est donc, pour celles-ci, le seul document en leur possession permettant de justifier de leurs ressources.

L'examen des conditions de ressources doit se faire en principe sur la base des derniers documents disponibles fournis par l'administration fiscale. L'AIR présentant une fiabilité plus grande dans la mesure où il transcrit la dernière situation fiscale du demandeur, sa production est à privilégier. En pratique, la faculté de présenter un AIR ou un ASDIR dépendra de la période à laquelle les AIR sont susceptibles d'être disponibles à la date de la demande de subvention auprès de l'Anah, dans les conditions indicatives du tableau ci-dessous :

Périodes de dépôt de la demande auprès de l'Anah à l'année N	Du 1 ^{er} janvier au 30 juin inclus	Du 1 ^{er} juillet au 30 septembre inclus	Du 1 ^{er} octobre au 31 décembre
Document de référence disponible pour l'examen des ressources	AIR N-2 (ou ASDIR N-2, uniquement pour les ménages non imposables) ou ASDIR N-1 si disponible	ASDIR N-1 ou AIR N-1	AIR N-1 (ou ASDIR N-1, uniquement pour les ménages non imposables)

Si le document justificatif présenté par le demandeur ne correspond pas à celui retenu dans le tableau ci-dessus, en fonction de la période de dépôt de la demande, le service instructeur pourra l'inviter à produire un document conforme aux exigences de l'Anah avant de poursuivre l'instruction de la demande.

c) Utilisation du service de vérification des avis d'imposition sur le revenu (SVAIR)

Ce service de l'administration fiscale permet de vérifier l'authenticité des documents AIR ou ASDIR présentés par un usager pour les demandes « papier ».

L'authenticité des avis d'impôt sur le revenu aussi bien que des ASDIR peut être vérifiée sur le site : impots.gouv.fr dès la page d'accueil, sous la rubrique « Vous voulez ... » + « vérifier un avis d'impôt », et en renseignant les deux identifiants qui figurent sur l'AIR ou l'ASDIR fourni par le demandeur :

- Le numéro fiscal du demandeur (numéro à 13 chiffres)
- La référence de l'avis (numéro à 13 chiffres).

Dès lors que ces données restituées à l'écran sont identiques à celles figurant sur le document présenté par le demandeur, cela signifie que le document est authentique.

Si les éléments connus par le SVAIR sont différents du document présenté par le demandeur, le service « *verifavis* » en ligne affiche un message prévenant le service instructeur que le document ne correspond pas à la situation la plus récente et donc à la dernière situation déclarative du contribuable.

Si ce type de message s'affiche, cela peut signifier que le demandeur a déposé une déclaration de revenu rectificative qui a donné lieu à l'édition d'un nouveau ASDIR plus récent que le document fourni à l'Anah.

En pareil cas, le service ne fournit pas directement les nouvelles données, il y a donc lieu de demander au propriétaire concerné de fournir le dernier ASDIR produit par l'administration fiscale à la suite des modifications opérées et de procéder à nouveau à l'interrogation du site *verifavis*.

1.3 Les nouveaux plafonds de ressources applicables pour 2018

Les plafonds de ressources applicables aux propriétaires occupants (PO) bénéficiaires des subventions de l'Anah à compter du 1^{er} janvier 2018 sont fixés par l'arrêté du 21 décembre 2017 précité. Ces plafonds seront révisés au 1^{er} janvier de chaque année, dans les conditions précisées à l'article 5 de l'arrêté.

Cette révision fait l'objet d'une circulaire annuelle de la Directrice générale de l'Anah, publiée au Bulletin officiel du ministre en charge du logement.

2. Définition des catégories de ménages et champ d'application à d'autres catégories de bénéficiaires

2.1 Définition des catégories de ménages

Le a) du 5° de la délibération n° 2017-31 du 29 novembre 2017 relative au régime d'aide PO définit deux catégories de ménages au regard des annexes de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2017. Ces définitions sont inchangées.

Extrait de la délibération n° 2017-31 du 29 novembre 2017 (PO) :

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 1er (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 « standard » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « majorés ».*

Sont dénommés :

- « ménages aux ressources très modestes », les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux valeurs figurant à l'annexe 1 de l'arrêté précité - plafonds de ressources « standards ».
- « ménages aux ressources modestes », les ménages dont les ressources sont supérieures aux valeurs figurant à l'annexe 1 et inférieures ou égales aux valeurs figurant à l'annexe 2 de l'arrêté précité – plafonds de ressources « majorés ».

2.2 Application de ces plafonds de ressources à d'autres bénéficiaires que les PO (rappel)

Ces catégories de ménages et les nouveaux plafonds de ressources sont applicables aux demandes présentées 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'art. R. 321-12 du CCH ; art. 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 de la délibération PO pour le calcul du taux maximal de subvention ;
- *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'art. R. 321-12 du CCH ; art. 15-C.2 et 15-D du RGA ; 7° de la délibération PO) ;
- *locataires, pour des travaux pour la mise en décence ou des travaux pour l'autonomie de la personne* (5° du I de l'art. R. 321-12 du CCH, art. 15-F du RGA, 1° de la délibération locataires) ;
- *propriétaires non-occupants et de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes* (1° du I de l'art. R. 321-12 du CCH ; 3° de l'art. 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 de la délibération PB pour le calcul du taux maximal de subvention.

2.3 Plafonds de ressources applicables pour l'octroi des dérogations au seuil minimal de recevabilité et au taux maximal d'aides publiques de 80 % (rappel)

Les ménages à ressources très modestes bénéficient de deux types de dérogations en application de délibérations du CA :

→ Dérogation au seuil minimal de recevabilité d'un dossier (1 500 € H.T. de travaux subventionnables)

Extrait de la délibération n° 2013-13 du 13 mars 2013 (modifiant la délibération n°2010-09 du 5 mai 2010 prise en application de l'article 4 du RGA sur le seuil minimal de recevabilité des dossiers) :

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 1er de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah (« ménages aux ressources très modestes »)

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 demeurent exceptionnels.

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

Extrait de la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013 (modifiant 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)) :

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 1er 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) (*et actuellement la délibération n°2017-31 du 29 novembre 2017).*

Rappel : en cas de dépassement du pourcentage maximal d'aides publiques de 80 ou 100 %, l'aide de l'Anah est écartée au moment de l'examen de la demande de paiement.

3. Précisions diverses pour l'appréciation du niveau des ressources

3.1 Composition du ménage

L'ensemble des personnes destinées à occuper le bien constitue un ménage au sens de la réglementation.

Il n'y a pas de distinction entre couple marié, concubins ou « pacésés ». Seul est pris en compte le nombre de personnes habitant le logement.

Les enfants de parents séparés placés en garde alternée sont considérés comme vivant au foyer de l'un et l'autre parent.

Les étudiants font partie du ménage en raison du fait qu'ils occupent le bien et non qu'ils sont rattachés au foyer fiscal des parents ; toutefois, les personnes, notamment les étudiants, qui n'occupent que de manière intermittente le logement peuvent faire partie du ménage occupant lorsqu'ils sont rattachés au foyer fiscal du demandeur.

Lorsque le demandeur d'une subvention de l'Anah est un accueillant familial agréé au sens de l'article L.441-1 du code de l'action sociale et des familles, la personne ou le ménage accueilli ne doit pas être retenu pour apprécier aussi bien le nombre d'occupants du logement que leurs ressources. Seuls les revenus et la composition du ménage accueillant doivent être pris en considération. La composition du ménage s'apprécie à l'année N, à la date de la demande de subvention. Un certificat de grossesse permet de considérer un (ou des) enfant(s) en gestation comme faisant partie du ménage.

En cas de décès ou de séparation intervenue entre l'année N et N-1 ou N-2, ou de situation d'urgence, une photocopie de l'acte de décès ou une preuve de la séparation (en cas de divorce, ordonnance de non conciliation ou attestation d'avocat justifiant d'une procédure en cours ou attestation de dépôt au rang des minutes du notaire, en cas de PACS, copie du registre du greffe du Tribunal d'instance, en cas de situation d'urgence, un justificatif ad hoc, notamment preuve du dépôt de plainte...) peuvent être demandées.

3.2 Appréciation des revenus

Aucune dérogation ne peut être admise en ce qui concerne le dépassement des plafonds de ressources. Dans certaines situations générales ou particulières, il y a lieu d'appliquer les principes suivants :

a) Cas général

Les personnes rattachées au foyer fiscal de leurs parents à l'année prise pour référence pour l'appréciation des ressources (N-1 ou N-2) ne peuvent bénéficier d'une subvention.

Les ressources des enfants de parents séparés, en garde alternée, ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel ils sont rattachés fiscalement.

Les personnes non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un ASDIR pour l'année de référence N-1 ou N-2.

Les revenus perçus à l'étranger ou dans une organisation internationale sont reconstitués à partir des documents fiscaux établis par les administrations étrangères ou internationales ou, à défaut, de tout autre document probant, à l'exception des attestations sur l'honneur. L'éventuelle conversion en euros est effectuée sur la base du taux de change applicable au 31 décembre de l'année de référence (N-1 ou N-2). Il appartient au demandeur de produire le taux de conversion.

En cas de divorce, de séparation ou de décès intervenus depuis l'année de référence, les revenus du demandeur sont calculés de la manière suivante, en retenant la solution la plus favorable au demandeur :

- si l'avis d'imposition ou l'ASDIR (N-1 ou N-2) permet d'individualiser clairement les revenus de chacun des membres du couple séparé ou divorcé, seuls les revenus du demandeur sont pris en compte et comparés à la catégorie de ménage de 1 personne (ou plus si d'autres personnes occupent le logement). Toutefois, en présence de revenus communs, par exemple des revenus fonciers, il y a lieu d'ajouter au montant individualisé du demandeur, la moitié de ces revenus communs, ou un montant calculé au prorata des revenus du demandeur dans le RFR, si plus favorable ;
- dans le cas contraire, l'ensemble des revenus figurant sur l'avis d'imposition ou l'ASDIR est divisé par deux.

Les étrangers résidant en France et assujettis à l'impôt sur le revenu en France peuvent bénéficier d'une aide de l'Agence dès lors qu'ils respectent les dispositions réglementaires liées à son octroi no-

tamment l'occupation du logement pendant six ans à titre de résidence principale pendant au moins huit mois par an.

b) Cas particuliers

b1) Situation des ménages soumis à imposition commune, lorsque l'un des conjoints est placé durablement dans un établissement de soin

Lorsque dans un couple soumis à imposition commune, l'un des conjoints est placé durablement dans un établissement ou service assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes ou en section de soins de longue durée d'un établissement de santé (qu'il soit situé en France ou dans un autre État membre de l'Espace économique européen), il convient de prendre la situation la plus favorable au demandeur :

- soit ce conjoint est réputé, pour l'appréciation des ressources, avoir son domicile à l'adresse d'imposition du couple. De ce fait, il en est tenu compte dans la composition du ménage occupant. En pareille situation, il y aura donc lieu de prendre le RFR du couple et de le comparer à la catégorie des ménages de 2 personnes (ou plus si d'autres personnes vivent dans le logement).
- si l'avis d'imposition ou l'ASDIR (N-1 ou N-2) permet d'individualiser clairement les revenus de chacun des membres du couple, seuls les revenus de celui qui est amené à rester dans le logement sont pris en compte et comparés à la catégorie des ménages de 1 personne (ou plus si d'autres personnes occupent le logement). Toutefois, en présence de revenus communs, par exemple des revenus fonciers, il y a lieu d'ajouter au montant individualisé du demandeur, la moitié de ces revenus communs, ou un montant calculé au prorata des revenus du demandeur dans le RFR, si plus favorable.

Cette situation doit être justifiée auprès de l'Anah en produisant, à l'appui de la demande, tout document délivré par l'établissement ou le service mentionnant notamment le nom et l'adresse de celui-ci, le nom de la personne accueillie ainsi que la date de l'entrée dans les lieux.

b2) Appréciation des conditions de ressources en cas de SCI

En présence d'une SCI, 2 cas peuvent se rencontrer :

- tous les associés de la SCI, sans exception, sont occupants du logement : dans ce cas l'examen des ressources se fait comme indiqué au 1.2 ci-dessus en tenant compte de la somme des RFR de chacun des occupants du logement,
- tous les associés ne sont pas appelés à occuper le logement, dans ce cas il y a lieu d'examiner la situation de chacun des associés de la SCI au regard de la réglementation applicable. Ainsi, tous les associés, sans exception, quelles que soient les parts détenues dans la SCI, devront satisfaire, en fonction de leur propre situation, aux conditions de ressources. Si ce n'est pas le cas, notamment si un des associés de la SCI dépasse les plafonds ou qu'il ne peut justifier de ses ressources, ou qu'il est rattaché au foyer fiscal de ses parents (autres que celui du ménage occupant), le dossier n'est pas éligible à une subvention. L'examen de la situation des associés se fait dans les mêmes conditions que pour un ménage occupant. Toutefois, il n'est tenu compte que du RFR des foyers fiscaux des associés et des personnes à charge. Il n'est pas tenu compte des ressources des autres occupants du logement où ils vivent, et qui constituent des foyers fiscaux distincts.

Si l'éligibilité du dossier dépend de la catégorie des ménages « modestes » ou « très modestes », la catégorie des ménages « très modestes » ne pourra être retenue que si l'ensemble des associés répond à ce critère.

Un tableau de synthèse récapitulant les modalités d'examen des conditions de ressources en fonction de la situation du ménage sera mis à disposition sur Extranah.

Fiche # 10

Prorogation et adaptation de la Prime d'intermédiation locative (PIL) et précisions sur les dispositions applicables au conventionnement en cas de recours à une intermédiation locative

Réf : PIL : délibération n° 2017-43 du CA du 29/11/2017 modifiant la délibération n°2015-29 du 30/09/2015 ; instruction du 11 décembre 2015 relative à la mobilisation du parc privé conventionné en faveur des ménages en grande précarité / BO MEDDE – MLETR n° 2016/2 du 10 février 2016 – **Dispositif fiscal Cosse / Louer abordable :** décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions Anah et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts (CGI) ; o du 1° du I de l'article 31 du CGI ; Annexe III du CGI : art. 2 terdecies G (Loyers et ressources applicables au dispositif Cosse/Louer abordable) et art.2 sexdecies-0 A quater (dispositions diverses en cas d'intermédiation locative) ; note de la directrice générale du 9 mai 2017 relative aux conséquences du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 sur le conventionnement Anah et le dispositif fiscal associé (non publiée - disponible sur Extranah)

Par délibération n° 2017-43 du 29 novembre 2017, le Conseil d'administration a prorogé le dispositif de la prime d'intermédiation locative (PIL) institué par délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015.

En zones Abis, A, B1 et B2, la date limite pour accorder une PIL, initialement fixée au 31 décembre 2017, est prorogée de 5 ans. La PIL peut, en conséquence, être octroyée pour les demandes de subventions pour travaux agréées et les conventions sans travaux accordées jusqu'au 31 décembre 2022.

En zone C, en revanche, la PIL ne peut plus être accordée pour les dossiers déposés à l'Anah à compter du 1er janvier 2018. Les autres dispositions de la délibération précitée, définissant les règles de financement de la PIL, restent inchangées.

Par ailleurs, il est rappelé que le dispositif de la PIL a fait l'objet d'une instruction de la Directrice générale de l'Anah du 11 décembre 2015 relative à la mobilisation du parc privé conventionné en faveur des ménages en grande précarité.

Du fait des évolutions réglementaires intervenues postérieurement et notamment celles relatives au dispositif Cosse/Louer abordable introduites par le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions Anah, qui a impacté l'intermédiation locative, cette instruction doit être partiellement actualisée, notamment pour y intégrer certaines des dispositions qui avaient fait l'objet de la note de la directrice générale du 9 mai 2017 relative aux conséquences de ce décret du 5 mai 2017.

La présente fiche procède donc à ces mises à jour.

A noter par ailleurs qu'en suivi-animation des programmes, le bénéfice de la prime complémentaire (qui s'ajoute aux parts variables) pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire est étendu aux logements loués dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative (quel que soit le niveau de conventionnement). Elle est attribuée dès lors que le propriétaire bailleur bénéficie par ailleurs de la PIL. (cf. sur ce sujet, la fiche # 12 *Financement de l'ingénierie de suivi-animation et des études opérationnelles*).

1. Rappel des conditions d'octroi de la PIL (cf. 2.1 de l'instruction du 11 décembre 2015)

La prime en faveur de l'intermédiation locative (PIL) d'un montant maximum de 1 000 € par logement peut être octroyée aux propriétaires bailleurs et aux bénéficiaires visés au 1° du I de l'article R.321-12 du CCH, pour chaque logement conventionné à niveau social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, à l'exception des logements situés en zone C, lorsque le bailleur s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé pour une durée minimale de trois ans.

Cette durée d'engagement court à compter de la date de prise d'effet de la convention conclue en application de l'article L. 321-8 du CCH. La poursuite du recours à un dispositif d'intermédiation locative à l'issue des trois ans ne donne pas lieu à l'attribution d'une nouvelle prime.

La PIL ne peut être octroyée à l'occasion d'une prorogation de convention.

Seuls sont recevables les engagements matérialisés par le formulaire, intitulé « *Prime intermédiation locative – Engagement spécifique du bailleur* » disponible sous anah.fr (sous les rubriques demande de subvention – conventionnement avec travaux – conventionnement sans travaux). La PIL ne peut être octroyée qu'à la condition que l'organisme assurant l'intermédiation locative, dans le cadre d'un mandat de gestion ou dans le cadre de la location à un organisme agréé en vue de la sous-location dispose de l'agrément prévu à l'article L. 365-4 pour les activités relevant du 3° de l'article L. 365-1 du CCH (agrément pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale délivré par le préfet de département (ou de région si l'activité de l'organisme porte sur plusieurs départements)).

Ces dispositifs visent au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées à savoir :

- les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH, c'est-à-dire toute famille ou personne éprouvant des difficultés particulières pour se loger ou se maintenir dans leur logement en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ;
- les personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition visées à l'article L. 321-10 du CCH.

Dans la pratique, il s'agit le plus souvent des publics prioritaires désignés dans les PDALHPD.

Pour les conditions d'instruction de la demande, d'attribution de la prime et de son paiement, il y a lieu de se référer au 2.2 de l'instruction du 11 décembre 2015, inchangé, qui détaille notamment les pièces à transmettre à l'engagement de la PIL et à son paiement.

Il est rappelé qu'il n'appartient pas au bailleur de fournir la copie de l'agrément de l'organisme dans la mesure où les services instructeurs disposent de la liste des organismes agréés et sont en mesure de vérifier le respect de cette condition. La copie de l'agrément n'est à solliciter du demandeur à titre de pièce complémentaire que dans le cas où la structure en question n'est pas répertoriée sur le territoire. Pour plus de précisions à ce sujet, il convient de se référer à l'instruction précitée relative à la PIL. Il n'est pas nécessaire de s'assurer que la durée de l'agrément couvre celle des engagements de trois ans.

Par ailleurs, le bailleur n'a pas à apporter de justificatifs particuliers auprès de l'Anah sur le caractère défavorisé et / ou prioritaire des locataires, sous-locataires ou occupants.

2. Modifications apportées à l'instruction du 11 décembre 2015

Le nouveau dispositif fiscal incitatif « Louer abordable » associé au conventionnement Anah qui s'est substitué pour les nouvelles conventions au dispositif Borloo dans l'ancien à compter du 1^{er} janvier 2017 a fait l'objet du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 qui en précise les conditions d'application, notamment en cas d'intermédiation locative. La note de la Directrice générale du 9 mai 2017 précise les évolutions intervenues suite à ce décret.

Pour tenir compte de ces évolutions, il y a lieu de les intégrer dans l'instruction du 11 décembre 2015, en particulier au « 2.4. *Précisions complémentaires* », lequel est, en conséquence, modifié comme suit :

1° Au paragraphe 2.4.1 : Articulation avec le dispositif fiscal

S'agissant des logements entrant dans le champ du Borloo dans l'ancien (cf. m du I de l'article 31 du code général des impôts), aucun changement n'est intervenu sur ce point. Les dispositions mentionnées au chapitre 2.4.1. restent applicables.

S'agissant des logements entrant dans le champ du dispositif Cosse / Louer abordable (cf. o du I de l'article 31 du CGI), les dispositions suivantes s'appliquent :

Quel que soit le type de dispositif d'intermédiation locative auquel a recours le bailleur (mandat de gestion ou location avec sous-location, via un organisme agréé), et quel que soit le type de conventionnement choisi (à niveau intermédiaire, social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah), le bailleur peut bénéficier, sous réserve de respecter les conditions définies au o) du I

de l'article 31 du CGI d'une déduction fixée à 85 % des revenus bruts des logements donnés en location .

Cette déduction de 85 % est accordée dès lors que le logement est donné en mandat de gestion ou en location à un organisme public ou privé agréé en application de l'article L. 365-4 du CCH en vue de sa location ou sous-location, meublée ou non à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. Le taux de 85 % est applicable dans toutes les zones géographiques et pour tout type de conventionnement.

Pour les logements situés dans les zones A bis, A, B1 et B2, lorsque le bailleur bénéficie du dispositif « Louer abordable » au taux de 15 %, 30 %, 50 % ou 70 %, la mise en location du logement dans le cadre d'une intermédiation locative sociale au cours de la période d'engagement de location lui ouvre droit, pour l'avenir, au bénéfice de la déduction spécifique au taux de 85 %.

Lorsque le logement cesse d'être donné en location dans le cadre d'une intermédiation locative sociale, le bailleur ne peut plus bénéficier de la déduction au taux de 85 %. Lorsque cet événement survient au cours de la période d'engagement de location, le bailleur peut continuer à bénéficier du dispositif « Louer abordable » au taux de 15 %, 30 %, 50 % ou 70 %, selon la nature de la convention conclue avec l'Anah et le lieu de situation géographique du logement, toutes autres conditions étant par ailleurs remplies.

Pour les logements situés dans la zone C, la mise en location du logement dans le cadre d'une intermédiation locative sociale étant une condition d'application du dispositif « Louer abordable » dans cette zone, le taux de 85 % s'applique de facto durant toute la période d'engagement de location. Il en résulte que lorsque le logement cesse d'être donné en location dans le cadre d'une intermédiation locative sociale, au cours de la période d'engagement de location, le bailleur ne peut plus bénéficier de la déduction au taux de 85 % et les déductions antérieurement pratiquées font l'objet d'une remise en cause.

Si un propriétaire bailleur loue son logement en vue de sa sous location à un organisme non agréé au titre de l'article L. 365-4 du CCH, il pourra entrer dans le dispositif « Louer abordable » (sauf en zone C) sans toutefois pouvoir prétendre à l'avantage fiscal majoré au taux de 85 %. L'avantage fiscal sera alors celui applicable au type de convention et suivant le zonage géographique.

En application de l'article L. 321-10 la sous-location devra être consentie à une personne mentionnée au II de l'article L. 301-1 du CCH ou à une personne physique dont la situation nécessite une solution locative de transition.

2° Au paragraphe 2.4.2. : Examen des ressources des locataires

Réf : annexe III du CGI ; article 2 terdecies G (2° a) conventionnement intermédiaire), (2° b) conventionnement social et très social) - créé par le décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitat et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la déduction spécifique prévue au 0 du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts); arrêté du 29 juillet 1987 modifié par arrêté du 22 décembre 2011 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif ; arrêté annuel d'actualisation (pour 2018 ; arrêté du 28 décembre 2017) ; note de la directrice générale du 9 mai 2017 relative aux conséquences du décret n° 2017-839 du 5 mai 2017 sur le conventionnement Anah et le dispositif fiscal associé (non publiée -disponible sur EX-TRANAH)

Le bailleur doit fournir à l'Anah l'avis d'imposition de l'année N-2 (ou N-1 si plus favorable) de son locataire afin d'attester du respect des plafonds de ressources au regard du revenu fiscal de référence. Ces plafonds sont fixés en fonction du zonage.

1. Zonage et plafonds de ressources applicables (dispositions figurant dans la Fiche 2 de la note du 9 mai 2017)

Pour les conventions à loyer intermédiaire, la définition des plafonds de ressources, est faite sur la base des zones Abis, A, B1, B2 et C telles que définies par l'arrêté du 1er août 2014, dont l'annexe a été modifiée par l'arrêté du 30 septembre 2014.

Pour le conventionnement social et très social, la définition des plafonds de ressources, est faite sur la base des zones, Paris et communes limitrophes, Île-de-France hors Paris et communes limitrophes, et autres régions, telles que définies par l'arrêté du 29 juillet 1987 modifié par l'arrêté du 22 décembre 2011 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif.

Les plafonds de ressources des locataires ainsi que leur révision font l'objet d'une actualisation annuelle publiée au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts (B0FiP-Impôts).

2. Aménagements aux conditions de justification des ressources pour les personnes bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile (dispositions figurant dans la Fiche 2 de la note du 9 mai 2017)

Il est admis par l'administration fiscale que pour les logements conventionnés avec l'Anah aucune justification des ressources du locataire, du sous-locataire ou de l'occupant du logement ne soit exigée du contribuable propriétaire, lorsque la location, la sous-location ou l'hébergement s'effectue au profit d'une personne bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile (réfugiés statutaires et ceux bénéficiant de protection subsidiaire) au titre de l'année de son arrivée en France ou de l'année suivante.

A compter de la seconde année suivant celle de l'arrivée en France du réfugié bénéficiaire d'une protection, la justification par le propriétaire du logement des conditions de ressources du locataire, du sous-locataire ou de l'occupant s'effectue dans les conditions de droit commun, c'est-à-dire sur l'année de référence N-2, soit de l'année d'arrivée en France au 31 décembre.

Cette mesure a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire, qu'il y ait ou non bénéfice de la PIL, et même dans le cas où le bail est conclu directement entre le bailleur et le locataire, sans intervention d'un organisme d'intermédiation locative.

Cette mesure de tempérament ne s'applique que pour le cas où le candidat locataire est en capacité de justifier de sa situation de personne réfugiée titulaire d'une protection internationale accordée par l'Office français de protection des réfugiés et des apatrides (OFPRA) ou par la Cour nationale du droit d'asile (CNDA), en produisant les documents justificatifs ou attestations émanant de ces administrations.

3. Dispositions diverses introduites par l'article 2 sexdecies-0 A quater de l'annexe III du CGI notamment en cas de recours à l'intermédiation locative (dispositions figurant dans la Fiche 3 de la note du 9 mai 2017)

Le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 - art. 2 a modifié les dispositions de l'article 2 sexdecies-0 A quater du CGI, notamment s'agissant des modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant, ainsi que les conditions de cette location.

Ainsi, en cas de location avec sous-location : les conditions relatives au respect du loyer plafond inscrit dans les conventions s'apprécient en tenant compte du montant :

- a. Du loyer payé au bailleur par l'organisme locataire ;
- b. Du loyer payé le cas échéant à cet organisme par la personne occupant le logement.

Le loyer payé par l'organisme locataire et le loyer payé par le sous-locataire doivent tous les deux respecter le plafond inscrit dans la convention. Aussi, dès lors que le loyer demandé à l'occupant reste inférieur ou égal au loyer plafond de la convention, le fait que le montant du loyer demandé à l'occupant dépasse le loyer du bail conclu entre le bailleur et l'organisme locataire est sans incidence sur le respect du conventionnement.

Les bailleurs doivent joindre à leur déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut :

- a. Une copie de la convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat signée par les deux parties ;
- b. Une copie du bail conclu avec l'organisme locataire ;
- c. Le cas échéant, une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut ainsi qu'un document faisant mention du montant du loyer payé par la personne occupant le logement.

Une instruction fiscale devrait préciser les conditions d'application du dispositif Cosse/Louer abordable, notamment en ce qui concerne l'application de la déduction fiscale au cas de l'intermédiation locative. Vous en serez informés dès sa parution.

Fiche # 11

AMO PO / 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° 2017-34 du 29 novembre 2017 relative aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

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

Les missions d'AMO subventionnables correspondent aux prestations d'accompagnement des PO et PB qui ne bénéficient pas d'un accompagnement dans le cadre d'une prestation de suivi-animation d'une opération programmée.

Dans le cadre du programme Habiter Mieux, ces prestations donnaient lieu à l'octroi d'une prime à l'ingénierie du FART. Pour tous les dossiers avec prime HM engagés à compter du 1^{er} janvier 2018, le financement de l'AMO est désormais pris en charge par l'Agence.

Les principales modifications introduites par la délibération n°2017-34 du 29 novembre 2017 relative à l'AMO concernent :

- L'ajustement - voire la modification dans certains cas - des montants du complément de subvention au titre de l'AMO suivant le type de dossier concerné (cf. § 1 ci-dessous),
- L'ajustement du contenu des missions attendues d'AMO et des exigences sur le contenu du contrat (cf. § 2).

Pour le reste, la délibération n°2017-34 conserve l'essentiel des dispositions de la délibération antérieure n°201310 de mars 2013 fixant les modalités d'octroi de cette aide, dont les principes généraux sont rappelés au § 3.

La présente fiche se substitue ainsi aux fiches # 16, # 17 et # 18 annexées à l'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2013.

1. Montant du complément de subvention

Il ne subsiste désormais plus que 4 niveaux de montants d'AMO :

- les projets de travaux lourds (PO / PB), avec ou sans prime Habiter Mieux, donnent lieu à un complément
- de subvention unique (et non plus constitué d'une part Anah et FART le cas échéant) fixé à 840 €,
- le montant de l'AMO pour tout projet de travaux d'amélioration donnant lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux est fixé à 560 €, étant précisé :
 - o que dans le cas où un projet de travaux relève également d'un autre type d'intervention (par exemple « petite LHI » ou autonomie, il bénéficie comme auparavant de ce seul complément d'AMO au titre de la prime Habiter mieux à 560 €),
 - o si un projet d'un PB de transformation d'usage, « RSD / décence » ou « moyennement dégradé » donne lieu à l'octroi de la prime HM, le complément de subvention au titre de l'AMO qui lui est attribué est de 560 €.
- le montant de l'AMO pour les travaux d'autonomie (PO/PB), les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (PO/PB) et les travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (PB) est réduit à 300 € (en cohérence avec le montant de la part variable en suivi-animation).
- le montant de l'AMO pour les autres types de dossiers est de 150 € (travaux simples HM Agilité (PO), transformation d'usage et travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD / décence (PB).

Les tableaux ci-dessous récapitulent les montants d'AMO applicables. Ces montants font l'objet d'une actualisation au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice « syntec » arrondi à l'euro le plus proche. La prochaine actualisation des montants interviendra en janvier 2019.

Il est rappelé que le prix des prestations d'AMO est fixé librement. Il résulte d'une négociation entre l'opérateur et le propriétaire.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs types d'interventions (par exemple : travaux d'autonomie de la personne et travaux d'amélioration de la performance énergétique), il ne peut être accordé qu'une seule subvention d'AMO (la plus élevée).

- Propriétaires occupants

Type de projet		Montant 2018
Projet de travaux lourds (avec ou sans prime Habiter Mieux)		840 €
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	300 €
	Travaux pour l'autonomie de la personne	300 €
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique avec octroi de la prime Habiter Mieux	560 €
	Travaux simples d'amélioration de la performance énergétique (Habiter Mieux Agilité)	150 €
	Autres travaux (si subventionnés)	150 €

- 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 2018
----------------	--------------

Projet de travaux lourds (avec ou sans prime Habiter Mieux)		840 €
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	300 €
	Travaux pour l'autonomie de la personne	300 €
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« moyennement dégradé »)	300 €
	Tout projet de travaux d'amélioration avec octroi de la prime Habiter Mieux (<i>comprenant exclusivement ou non des travaux d'amélioration de la performance énergétique</i>)	560 €
	Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou contrôle de décence	150 €
	Travaux de transformation d'usage	150 €
<i>Majoration en cas d'octroi de la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires</i>		500 €

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

Le contrat d'AMO **doit** comprendre *a minima* l'ensemble des éléments rappelés ci-après dans la délibération :

Les modifications apportées au contenu des missions ont consisté essentiellement à :

- Rendre obligatoire l'accompagnement du demandeur par l'opérateur dans la constitution de son dossier dématérialisé dans les territoires où le service en ligne est disponible,
- A intégrer certains éléments réglementaires présents dans le règlement des aides du FART ainsi que des éléments liés à la démarche de simplification, notamment pour ce qui concerne la fiche de synthèse. A cet égard, il est rappelé que l'utilisation de la fiche de synthèse « simplifiée » est obligatoire dans les territoires où la démarche de simplification / dématérialisation est déployée. Pour les autres territoires, elle est mise à disposition et peut être utilisée sans attendre le déploiement. Par ailleurs, est supprimée l'obligation de produire une fiche bilan d'expérience au paiement, remplacée par l'actualisation de la fiche de synthèse dans le cas uniquement de la modification de la nature ou du coût des travaux.
- A préciser le rôle de l'opérateur et indiquer qu'il consiste, notamment, à aider le propriétaire à rechercher les entreprises et non à organiser une mise en concurrence - qui peut s'avérer contre-productive.

Les ajustements opérés sur le contenu des missions et l'exigence que le contrat comporte les missions listées ci-après s'appliquent aux dossiers engagés à compter du 1^{er} janvier 2018, ce qui peut poser des difficultés pour les dossiers à venir ou déjà déposés pour lesquels le contrat d'AMO a d'ores et déjà été conclu entre l'opérateur et le propriétaire.

A titre transitoire, il est donc admis que les contrats d'AMO de dossiers de demandes d'aides déposés avant le 1^{er} septembre 2018 ne soient pas strictement conformes à ces prescriptions sur le contenu des missions. Les contrats d'AMO figurant dans les dossiers déposés à compter du 1^{er} septembre prochain devront l'être en revanche.

Extrait de la délibération n° 2017-34 du 29 novembre 2017 :

2° étendue de la mission

Pour être recevable, le contrat 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.

Dans le cas où un service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

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 :
 - o l'usage du logement fait par le ménage,
 - o l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), et, en cas d'octroi d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement¹,
 - o 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),
 - o 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,
 - o 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 du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel.

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 recherche d'entreprises 2 et à l'obtention et à l'analyse 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. 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.

c) Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

- Aide au suivi de l'opération (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier et aide à la résolution des difficultés éventuelles).⁴
- 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 (écrêtement, évolution du coût des travaux...).
- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde...
- Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet.

¹Intégration des règles existantes dans le décret relatif au règlement des aides du FART.

²Il est rappelé que l'Anah proscrit la mise en concurrence systématique.

d) Cas spécifiques où le bénéficiaire de la prestation est une personne mentionnée aux 1° 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° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs (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 LHI), 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.*

Pour les projets de travaux donnant droit à une AMO de 150 €, le contenu du contrat d'AMO peut toutefois être adapté (en particulier pour les projets travaux simples – Habiter Mieux Agilité, cf. fiche # 5 PO : Travaux simples dans le cadre du programme Habiter Mieux - « Habiter Mieux Agilité »).

3. Conditions d'octroi des aides pour l'AMO (rappel)

Les prestations d'AMO sont subventionnables sous certaines conditions rappelées ci-après.

3.1 Principes généraux

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.

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

La réglementation prévoit 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.

3.2 Qualités du prestataire réalisant les missions d'AMO

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,

⁴ Par difficultés éventuelles, il est entendu, à titre d'exemple, l'assistance en cas d'aléas de chantier, de difficulté liée à la préparation du chantier, de défaillance d'entreprise, de retard du chantier entraînant une extension du délai de validité de la notification de subvention...

- Ou un organisme habilité par l'Anah dans les conditions définies par l'instruction de la directrice générale 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.

Cas particulier des travaux en parties communes de copropriété bénéficiant d'aides individuelles :

Dans le cas où le syndicat de copropriétaires a contractualisé une mission d'accompagnement technique, financier et administratif avec un prestataire ni agréé au titre de l'article L.365-3 du CCH, ni habilité par l'Anah, ce prestataire est autorisé à réaliser les missions de montage et dépôt de dossiers de demande d'aide et de paiement pour le compte de copropriétaires éligibles.

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'une subvention pour l'AMO, à condition que le contrat collectif, ou le contrat individuel d'AMO, inclut l'accompagnement des copropriétaires pour le montage et le dépôt des dossiers individuels. Les prestations d'AMO 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 4 novembre 2012 relative à l'application du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété).

3.3 Situations où l'accompagnement est obligatoire et modalités

particuliers 3.3.1 Projet de travaux lourds (PO / PB)

Dans le cas de travaux lourds en 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 (cf c) du 1° de la délibération n° 2017-31 du 29 novembre 2017 pour les PO et d) du 1° de la délibération n° 2017-32 du 29 novembre 2017 pour les PB).

Extrait de la délibération n°2010-09 du Conseil d'administration du 5 mai 2010 :

2. Seuil et nature de travaux nécessitant le recours obligatoire à une maîtrise d'œuvre (articles 4 et 35 du RGA)

La demande de subvention ne peut être instruite que si les travaux envisagés font l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un professionnel :

- *lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT ;*
- *pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde visé à l'article L. 615-1 du CCH ou des immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété en difficulté » prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement ;*
- *pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les logements ou immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ou d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, ou se trouvant dans une situation d'insalubrité avérée (constatée sur la base du rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille figurant à l'annexe V de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au Bulletin officiel du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008).*

La notion de maîtrise d'œuvre complète recouvre des missions de diagnostic technique, de conception et définition du programme, de direction et contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises, ainsi que le pilotage et la coordination du chantier. Elle s'entend forcément d'un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture) n'ayant aucun lien avec la réalisation effective des travaux et disposant des assurances responsabilité requises par la profession.

En secteur diffus, dans le cas où une mission de maîtrise d'œuvre complète est nécessaire et où, par ailleurs, le recours à un prestataire d'AMO est obligatoire pour rendre le dossier éligible à une prime Habiter Mieux, la mission ne peut être assurée par le maître d'œuvre de l'opération.

3.3.2 Projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant d'une prime Habiter Mieux (PO)

L'accompagnement du propriétaire occupant est obligatoire pour bénéficier de la prime Habiter Mieux.

Toutefois le recours à une prestation d'AMO est rendu facultatif dans le cas de mobilisation d'aide individuelle avec prime Habiter Mieux propriétaire occupant pour le financement d'une quote-part de travaux en parties communes d'une copropriété (y.c. le cas échéant des travaux d'intérêt collectif) qui fait l'objet d'un accompagnement technique, financier et administratif contractualisé avec le syndicat de copropriétaires.

Extrait du 2° c) de la délibération « PO » n°2017-31 du 29 novembre 2017

L'accompagnement du propriétaire par un opérateur de suivi-animation en secteur programmé (opération programmée d'amélioration de l'habitat - article L. 303-1 du CCH, programme d'intérêt général - article R. 327-1 du CCH ou plan de sauvegarde - article L. 615-1 du CCH) ou par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en secteur diffus, dans les conditions fixées au 2° de la délibération relative aux conditions d'attribution et au montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'AMO, est obligatoire.

Toutefois, l'accompagnement du propriétaire est facultatif, en secteur diffus, pour les travaux en parties communes de copropriété, (y compris le cas échéant des travaux d'intérêt collectif du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Pour les autres projets (PO/PB), l'accompagnement du propriétaire ne constitue pas une condition d'octroi de l'aide aux travaux.

Toutefois, l'accompagnement du PO par un opérateur d'AMO est fortement recommandé pour les dossiers « petite LHI » ou « autonomie », de même que pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des PB, en raison de la nécessité de mobiliser des professionnels qualifiés pour la réalisation de certaines missions (élaboration d'un rapport d'analyse du logement, réalisation d'une évaluation énergétique, règle d'éco-conditionnalité).

3.4 Pièces exigées à l'engagement et au paiement de subvention

L'attribution du complément de subvention relatif à l'AMO est subordonnée à la production :

- *au dépôt de la demande de subvention* : de la copie du contrat d'AMO décrivant les missions du prestataire et précisant le coût complet correspondant, avec mention des financements publics ;
- *au dépôt de la demande de paiement du solde de la subvention* : de la facture du prestataire ayant assuré la mission d'AMO.

La copie de la fiche de synthèse établie par l'opérateur est jointe au dossier de demande de subvention. Au paiement, une copie actualisée de cette fiche n'est à joindre au dossier que dans le cas d'une modification de la nature ou du montant des travaux réalisés.

Fiche # 12

Financement de l'ingénierie de suivi-animation et des études pré-opérationnelles

Réf. : délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aide applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations

Les adaptations du régime des aides pour les prestations d'ingénierie, délibérées en Conseil d'administration le 29 novembre dernier, ont principalement pour objet de prendre en compte l'évolution du champ d'intervention de l'Anah (ORCOD, ORQAD, dispositifs d'intermédiation locative), la fin des primes à l'ingénierie du FART et leur intégration dans le régime d'aides de l'Agence et de modifier en conséquence les modalités d'attribution des parts variables du suivi-animation des opérations programmées (montants et simplifications).

Les autres dispositions de la délibération antérieure n°2013-11 du 13 mars 2013-11 sont reprises pour l'essentiel dans la délibération n°2017-35 du 29 novembre 2017.

1. Financement des études, diagnostics, bilans et évaluations

Le financement de l'Anah pour les études pré-opérationnelles est étendu à des types d'opérations non listées jusqu'alors dans le régime d'aide : ORQAD et ORCOD.

Extrait du II de la délibérations n° 2017-35 du 29 novembre 2017
2 Financement des études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en place des programmes ou opérations financées par l'agence :

Type de prestation		Taux maximum	Plafond des dépenses subventionnables
Étude pré-opérationnelle	<i>Opération programmée sur un territoire (OPAH, OPAH – RU, ORQAD, OPAH – RR, PIG)</i>	50 %	200 000 € H.T.
	<i>Intervention sur une copropriété en difficulté (plan de sauvegarde, OPAH « copropriété dégradée » et ORCOD)</i>	50 %	100 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement
Étude de faisabilité <i>d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et / ou de traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)</i>		50 %	200 000 € H.T.

2. Financement de l'ingénierie des opérations programmées

2.1 Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté

La délibération étend aux ORCOD le financement du suivi-animation et aux copropriétés sous administration provisoire renforcée et aux ORCOD la modalité de financement de l'aide au redressement de la gestion des copropriétés.

Extrait du II de la délibérations n° 2017-35 du 29 novembre 2017
3.1. Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté

Type de prestation	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses subventionnables
<i>Suivi – animation et expertises complémentaires (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété » et ORCOD)</i>	50 %	150 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement
<i>Coordonnateur du plan de sauvegarde</i>	50 %	50 000 € H.T.
<i>Missions du mandataire ad hoc</i>	50 %	50 000 € H.T.

Aide au redressement de la gestion (plan de sauvegarde, OPAH « copropriété », ORCOD, copropriété sous administration provisoire au titre des articles 29-1 et 29-11)	prime : 150 € / logement et par an
---	--

2.2 Financement des prestations de suivi-animation (accompagnement des PO et PB) en opérations programmées sur un territoire ou un quartier (hors copropriété en difficulté)

a) Part fixe de la subvention au titre de la tranche annuelle :

La délibération étend le financement du suivi-animation aux ORQAD, au même titre que les OPAH-RU.

<i>Extrait du II de la délibérations n°2017-35 du 29 novembre 2017</i>		
<i>3.2 Opérations programmées sur un territoire ou quartier (hors copropriété en difficulté)</i>		
<i>Part fixe :</i>		
<i>Type de prestation</i>	<i>Taux maximum</i>	<i>Plafond annuel des dépenses subventionnables</i>
<i>Suivi-animation (OPAH, OPAH-RR, PIG...)</i>	35 %	250 000 € H.T.
<i>Suivi-animation en OPAH de renouvellement urbain (OPAH – RU) et ORQAD</i>	50 %	250 000 € H.T.

b) Part variable de la subvention au titre de la tranche annuelle

- montants des parts variables

Les montants de parts variables d'ingénierie, mentionnés dans le tableau ci-après, sont modifiés comme suit :

- Le montant de la part variable variable concernant les projets de travaux lourds (avec ou sans prime Habiter Mieux) est porté à 840 € ;
- Il est mis fin au dispositif des PIG labellisés Habiter Mieux en harmonisant le montant de la part variable pour tout projet d'amélioration avec prime Habiter Mieux à 560 €, quel que soit le niveau des objectifs envisagé par la collectivité maître d'ouvrage ;
- Le montant de la part variable pour les projets de travaux « petite LHI » (PO/PB), autonomie (PO/PB), ou « moyennement dégradé » (PB) est fixé à 300 € ;
- Le bénéfice de la prime complémentaire - qui s'ajoute à la part variable – pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire, d'un montant de 660 € par logement est étendu aux logements loués dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative.

Comme précédemment, il n'y a pas de part variable pour les dossiers sans prime Habiter Mieux financés au titre des interventions « RSD/décence » et transformation d'usage. Il en est de même pour les dossiers Habiter Mieux Agilité.

Est supprimé, par ailleurs, le mécanisme de l'actualisation annuelle du montant des parts variables (qui avait déjà été supprimé pour les parts variables financées au titre du FART). Les montants fixés dans la délibération « ingénierie » le sont pour toutes les années à venir et jusqu'à modification de la délibération.

Il est rappelé qu'un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime à l'accompagnement, à laquelle s'ajoute le cas échéant en secteur tendu, une des deux primes complémentaires.

Tableau récapitulatif des montants de parts variables :

<i>Type de prime</i>	<i>Montant</i>
----------------------	----------------

<i>Prime à l'accompagnement des propriétaires (i) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017)</i>	
<i>Travaux lourds (PO/PB)</i>	<i>840 € par logement</i>
<i>Travaux d'amélioration (PO/PB) avec octroi d'une prime Habiter Mieux</i>	<i>560 € par logement</i>
<i>Travaux « petite LHI » (PO/PB) Travaux d'autonomie (PO/PB) Réhabilitation d'un logement « moyennement dégradé » (PB)</i>	<i>300 € par logement</i>
<i>Prime complémentaire en secteur tendu', qui s'ajoute à la prime à l'accompagnement du propriétaire du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017</i>	
<i>Prime complémentaire au développement du logement social dans le parc privé (conventionnement social)</i>	<i>330 € par logement</i>
<i>Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative</i>	<i>660 € par logement</i>
<i>Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (ii) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017</i>	<i>1450 € par ménage</i>

- conditions d'octroi de la prime complémentaire pour l'attribution d'un logement loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

La prime (qui s'ajoute à prime à l'accompagnement du propriétaire) pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire en secteur tendu peut désormais être octroyée pour les logements loués dans le cadre de l'intermédiation locative, à niveau de loyer social ou très social.

Il s'agit, à travers cette mesure, de mobiliser le parc privé, par le développement de l'intermédiation locative, en vue de faciliter l'accès aux logements des ménages les plus fragiles et favoriser la sortie des structures d'hébergement notamment.

Le logement doit être en secteur tendu « Anah » et avoir fait l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'octroi de subvention pour travaux avec octroi de la PIL au bailleur.

Extrait du (ii) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017

(i) Prime au développement du logement social dans le parc privé & prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

Une prime complémentaire de la prime à l'accompagnement du propriétaire bailleur 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 subordonné 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 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 ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative. 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 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs susmentionnée ou est loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative et donne lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative.*

- modalités d'engagement et de paiement des parts variables

Les modalités de calcul de la part variable restent inchangées et rappelées ci-dessous.

¹ Le secteur tendu se définit par un écart supérieur à 5 € mensuels par m2 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.

Extrait du b) « Modalités de calcul de la part variable » du 3.2 du II de la délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017

A 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 (ii) 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.

3. Prestations exigées dans le cadre des missions d'accompagnement

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement du propriétaire comportant l'ensemble des éléments rappelés ci-après dans la délibération.

Les modifications apportées par le Conseil d'administration du 29 novembre 2017 ont consisté essentiellement à :

- Rendre obligatoire l'accompagnement du demandeur par l'opérateur dans la constitution de son dossier dématérialisé dans les territoires où le service en ligne est disponible,
- A intégrer certains éléments réglementaires présents dans le règlement des aides du FART ainsi que des éléments liés à la démarche de simplification, notamment pour ce qui concerne la fiche de synthèse. A cet égard, il est rappelé que l'utilisation de la fiche de synthèse « simplifiée » est obligatoire dans les territoires où la démarche de simplification/dématérialisation est déployée. Pour les autres territoires, elle est mise à disposition et peut être utilisée sans attendre le déploiement. Par ailleurs, est supprimée l'obligation de produire une fiche bilan d'expérience au paiement, remplacée par l'actualisation de la fiche de synthèse dans le cas uniquement de la modification de la nature ou du coût des travaux.
- A préciser le rôle de l'opérateur et indiquer qu'il consiste, notamment, à aider le propriétaire à rechercher les entreprises et non à organiser une mise en concurrence - qui peut s'avérer contre-productive.

Extrait du (i) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement 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) et, en cas d'octroi d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement² 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).

– Établissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel.

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

– Aide à la recherche³ d'entreprises et à l'obtention et à l'analyse 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.

– Aide au suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles⁴...).

– En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur.

– Actualisation de la fiche de synthèse du projet.

Dans le cas où un service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

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.

² Intégration des règles existantes dans le décret relatif au règlement des aides du FART.

³ Il est rappelé que l'Anah proscrit la mise en concurrence systématique.

⁴ Par difficultés éventuelles, il est entendu, à titre d'exemple, l'assistance en cas d'aléas de chantier, de difficulté liée à la préparation du chantier, de défaillance d'entreprise, de retard du chantier entraînant une extension du délai de validité de la notification de subvention...