

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Transition Ecologique

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

Délibération n°2020-52 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 2 décembre 2020

Conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

NOR : TREL2035537X

(Texte non paru au journal officiel)

Les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) sont subventionnées dans les conditions ci-après.

1° Nature, champs d'attribution et bénéficiaires du complément de subvention

Le complément de subvention alloué au titre de l'AMO représente un montant forfaitaire, accessoire de l'aide aux travaux attribuée aux bénéficiaires et destiné à participer au financement des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) telles que définies au 2° ci-dessous.

Le complément de subvention ne peut être attribué que lorsque le propriétaire n'est pas accompagné dans le cadre d'une prestation de suivi-animation d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 du CCH, d'un programme d'intérêt général défini à l'article R. 327-1 du même code, d'un Plan de sauvegarde (art. L. 615-1 du CCH) ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (art. L.741-1 du CCH).

Le complément de subvention peut être octroyé aux bénéficiaires suivants :

- aux propriétaires occupants ou aux personnes assurant la charge effective des travaux, visés respectivement aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH ;
- aux propriétaires bailleurs, ou mettant le logement à disposition, visés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH ;
- aux locataires visés au 5° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

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

2° Étendue de la mission

L'AMO subventionnable dans le cadre de la présente délibération consiste en une mission de conseil et d'assistance aux bénéficiaires, pour l'établissement du programme de l'opération et le montage et le suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention.

La demande d'assistance à maîtrise d'ouvrage relève de la seule initiative du bénéficiaire de la subvention.

Le prestataire de la mission d'AMO est :

- un organisme agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique,
- ou un organisme qui, ne pouvant pas être agréé mais étant en mesure d'offrir une prestation d'AMO subventionnable, est habilité à cet effet par l'Anah dans les conditions définies par une instruction du directeur général. Dans le cadre de la procédure d'habilitation et du suivi des organismes habilités, il est vérifié que la prestation d'AMO proposée est recevable au sens de la présente délibération et que son coût n'est pas prohibitif, au regard notamment des objectifs des opérations de travaux concernées.

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

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

La prestation d'AMO subventionnable, telle que définie ci-après, fait l'objet d'un contrat conclu entre le propriétaire et l'opérateur d'AMO, dans lequel sont précisés 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 de prestations non prévues au contrat et relevant de la mission d'AMO subventionnable est interdite.

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 :
 - 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 logement,
 - le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute réalisé dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne (travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur),
 - à défaut d'un rapport établi dans le cadre d'une procédure de péril ou d'insalubrité, le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général,
 - le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation de dégradation, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général.
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.
- Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales). Pour les propriétaires bailleurs, les simulations financières doivent intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux.
- Établissement de la fiche de synthèse 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 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).
- 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-calcul 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.

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 PDALHPD 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.

3° Montant forfaitaire du complément de subvention

Les missions d'AMO telles que définies dans la présente délibération sont subventionnées de manière forfaitaire.

Un même logement ne peut donner lieu qu'à un seul complément de subvention principal, éventuellement majoré dans les conditions ci-après.

Par référence aux délibérations relatives aux régimes d'aides applicables aux personnes mentionnées au 1°, 2°, 3° ou 5° du I de l'article R. 321-12 du CCH :

- le montant maximal du complément de subvention principal s'établit pour l'année 2021 :
 - les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (PO / PB) à : 875 €
 - les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (PO / PB) à : 313 €
 - les travaux pour l'autonomie de la personne (PO / PB) à : 313 €
 - les travaux de rénovation énergétique globale avec prime Habiter Mieux (PO / PB) à : 583 €
 - les travaux pour réhabiliter un logement dégradé (PB) à : 313 €
 - les autres situations (autres travaux PO / RSD-décence, transformation d'usage PB) à : 156 €

- le complément de subvention principal peut être majoré pour un montant maximal de 520 € en cas d'octroi de la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires (PB).

Ces montants font l'objet d'une actualisation au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice « syntec » d'octobre arrondi à l'euro le plus proche. La prochaine actualisation interviendra le 1^{er} janvier 2022.

4° Pièces exigées à l'engagement et au paiement du complément de subvention, modalités de paiement

L'attribution du complément de subvention est subordonnée à la production des pièces suivantes :

- au dépôt de la demande de subvention :
 - copie du contrat d'AMO décrivant les missions du prestataire et précisant le coût complet correspondant, avec mention des financements publics auxquels l'AMO subventionnable peut donner lieu ;
 - copie de la fiche de synthèse du projet fournie au propriétaire ;

- au dépôt de la demande de paiement du solde de la subvention :
 - facture du prestataire ayant assuré la mission d'AMO,
 - copie de la fiche de synthèse actualisée.

5° Non-cumul avec la prime de transition énergétique (« MaPrimeRénov' »)

Le bénéficiaire ne peut pas cumuler l'aide « Habiter mieux », pour un ou des travaux identiques réalisés dans un même logement ou pour un ou des prestations identiques réalisées dans un même logement, avec la prime de transition énergétique dite « MaPrimeRénov' » prévue au II de l'article 15 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 (*sous réserve de publication de la loi de finances pour 2021*).

6° Entrée en vigueur de la présente délibération

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1er janvier 2021.

Pour les dossiers déposés à compter de la même date, la délibération n°2019-40 du 4 décembre 2019 est abrogée.

Il en est de même des dispositions contraires à la présente délibération contenues dans des instructions antérieures du directeur général ou dans des conventions de programme ou des conventions de gestion en cours.

Il est demandé l'exécution immédiate des délibérations en application de l'article R.321-6 du code de la construction et de l'habitation.

La présente délibération fait l'objet d'une publication au Bulletin officiel du ministère de la transition écologique.

Fait le 2 décembre 2020.

Le Président du Conseil d'administration

T. REPENTIN