

Annexe n° 4

Fiches complémentaires pour l'instruction des dossiers dans le cadre du nouveau régime d'aides applicable à compter du 1^{er} janvier 2011

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

SOMMAIRE :

- Fiche # 1 : Le traitement d'une demande PO déposée à compter du 1er janvier 2011 (p. 2)
- Fiche # 2 : Le traitement d'une demande PB déposée à compter du 1er janvier 2011 (p. 5)
- Fiche # 3 : Les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifie l'application du plafond de travaux majoré (p. 7)
- Fiche # 4 : Les travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (p. 8)
- Fiche # 5 : Les travaux pour l'autonomie de la personne (p. 9)
- Fiche # 6 : Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé (p. 10)
- Fiche # 7 : Les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence (p. 10)
- Fiche # 8 : Les travaux de transformation d'usage (p. 11)
- Fiche # 9 : La prime de réduction du loyer (p. 12)
- Fiche # 10 : La prime liée à un dispositif de réservation et la procédure applicable en cas de réservation « facultative » (p. 13)
- Fiche # 11 : L'obligation de conventionnement (p. 15)
- Fiche # 12 : L'éco-conditionnalité après travaux (régime PB) - (p. 16)
- Fiche # 13 : Cas d'un dossier PB portant sur plusieurs logements (p. 17)
- Fiche # 14 : Les cas particuliers : organismes agréés, locataires, mise à disposition, logements inclus dans un bail commercial... (p. 19)
- Fiche # 15 : Les missions d'AMO (p. 22)
- Fiche # 16 : Relations entre l'aide aux travaux et le financement des prestations d'accompagnement des propriétaires (ingénierie/AMO) (p. 24)
- Fiche # 17 : Dispositions de nature technique : exemples (p. 25)

Fiche # 1

Le traitement d'une demande d'aide PO déposée à compter du 1er janvier 2011

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

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

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

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

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

Dans ce cas, il est opportun d'appliquer le plafond de travaux majoré (50 000 € H.T.), au sein duquel l'ensemble des travaux est subventionné au taux maximal de 50 % (y compris les travaux recevables ne visant pas à résoudre directement la situation ayant justifié l'application du plafond de travaux majoré).

→ Dans les autres cas, c'est le plafond de travaux de base (20 000 € H.T.) qu'il faut appliquer. Il convient alors de bien identifier la nature des travaux compris dans le projet :

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

Quel est le niveau de ressources du ménage ?

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

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

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

Par référence à ces plafonds de ressources, sont dénommés :

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

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

		ménage à ressources...			
		... très modestes	... modestes	... modestes / "plafond majoré"	
projet de travaux lourds (habitat indigne ou dégradation « très importante »)		50 %			
autre projet	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (dits de « petite LHI »)	50 %			
	travaux « autonomie » (sur justificatifs)	50 %		35 %	
	autres travaux de la liste des travaux recevables	travaux d'adaptation et d'accessibilité (non justifiés, donc n'étant pas considérés de la même manière que les travaux « autonomie »)	35 %	20 %	pas de financement
		autres travaux, dont notamment travaux d'amélioration des performances énergétiques du logement (ouvrant potentiellement droit à l'ASE)			
	cas spécifique travaux portant sur les parties communes d'un immeuble ou sur un logement faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée »			20 %	

Exemples :

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

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

<p>exemple 1 : projet de 55 000 € H.T. dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45 000 € de travaux destinés à répondre à la situation de forte dégradation - 10 000 € de travaux complémentaires figurant sur la liste des travaux recevables. 	<p>→ montant maximal de la subvention :</p> <p>50 % de 50 000 € = 25 000 €</p>
<p>exemple 2 : projet de 55 000 € H.T. dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 45 000 € de travaux destinés à répondre à la situation de forte dégradation - 10 000 € de travaux complémentaires <u>ne figurant pas sur la liste des travaux recevables.</u> 	<p>→ montant maximal de la subvention :</p> <p>50 % de 45 000 € = 22 500 €</p>

Cas n° 2 : Un propriétaire occupant dépose un projet de travaux consistant en 18 000 € H.T. de travaux, dont 7 000 € de travaux de suppression du risque saturnin (suite à injonction administrative ou à un CREP positif), et 11 000 € d'autres travaux figurant sur la liste des travaux recevables.

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

Cas n° 3 : Un propriétaire occupant dépose une demande de subvention pour un projet comprenant uniquement 10 000 € H.T. de travaux d'adaptation et d'accessibilité.

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

Fiche # 2

Le traitement d'une demande PB déposée à compter du 1^{er} janvier 2011

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

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

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

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

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

Dans ce cas, on applique le plafond de travaux majoré (1 000 € H.T./m² de surface habitable dite fiscale, dans la limite de 80 m², donc 80 000 € H.T. au maximum), au sein duquel l'ensemble des travaux est subventionné au taux maximal de 35 % (tous les travaux recevables sont pris en compte, ceux nécessaires à la résolution de la situation ayant justifié l'application du plafond devant être réalisés prioritairement).

→ Dans les autres cas, il convient d'identifier les travaux compris dans le projet et de déterminer au cas par cas leur éligibilité, et le taux de subvention applicable au sein du plafond de travaux de base (500 € H.T./m² de surface habitable dite fiscale, dans la limite de 80 m², donc 40 000 € H.T. au maximum) :

autre projet de travaux d'amélioration / nature des travaux	taux maximum de subvention appliqué à ces travaux
« sécurité et salubrité de l'habitat » (dits de « petite LHI ») (voir fiche # 4)	majoré : 35 %
« autonomie » (voir fiche # 5)	
« dégradation moyenne » (voir fiche # 6)	de base : 25 %
« RSD / décence » (voir fiche # 7)	
« transformation d'usage (voir fiche # 8)	

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

Le calcul du plafond de travaux d'un projet PB

Exemple de calcul simplifié, en modalité « travaux lourds » : 1000 € H.T. / m ² de SHF (dans la limite de 80 m ²)			
surface habitable fiscale du logement	montant H.T. du plafond des travaux subventionnables	précision sur le calcul du plafond	montant H.T. des travaux subventionnés
40 m ²	40 000 €	<u>Le plafond est indépendant du coût des travaux</u> (ce n'est qu'après avoir calculé le plafond de travaux qu'on plafonne éventuellement les travaux éligibles : ceux-ci ne rentrent pas en compte dans le calcul du plafond)	égal au montant H.T. des travaux retenus si ceux-ci sont inférieurs au montant H.T. du plafond des travaux subventionnables OU égal au montant H.T. du plafond des travaux subventionnables dans les autres cas
65 m ²	65 000 €		
75 m ²	75 000 €		
85 m ²	80 000 € (et pas 85 000 €)		
100 m ²	80 000 € (et pas 100 000 €)		
120 m ²	80 000 € (et pas 120 000 €)		

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

Autres éléments importants pour le calcul ou l'examen du respect des conditions de recevabilité :

- possibilité de versement d'une prime de réduction du loyer, uniquement en modalité « travaux lourds », et sous réserve du respect d'autres conditions (voir fiche # 9)
- possibilité de versement d'une prime en cas de réservation (voir fiche # 10)
- obligation de conventionner tout logement subventionné (voir fiche # 11)
- éco-conditionnalité après travaux (voir fiche # 12)

Exemples pour le calcul de la subvention de base :

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

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

	surface logement	plafond de travaux H.T.	coût total H.T. des travaux retenus (et nature de ces travaux)	subvention maximum (travaux subventionnés x taux)
exemple 1	60 m ²	60 k€	72 k€ (dont 65 k€ de travaux nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation)	60k€ x 35% = 21k€
exemple 2	80 m ²	80 k€	78 k€ (dont 62 k€ de travaux nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation)	78k€ x 35 % = 27,3k€
exemple 3	100 m ²	80 k€	90 k€ (dont 78 k€ de travaux nécessaires pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation)	80 k€ x 35 % = 28k€

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

	surface logement	plafond de travaux H.T.	coût total H.T. des travaux retenus (et nature de ces travaux)	subvention maximum (travaux subventionnés x taux)
exemple 1	60 m ²	30 k€	40 k€ (dont 10 k€ de travaux de « petite LHI » : saturnisme ou péril portant sur peu d'éléments) NB : pas d'état de dégradation attesté par ailleurs...	10k€ x 35% = 3,5 k€
exemple 2	50 m ²	25 k€	10 k€ (uniquement des travaux « autonomie » réalisés par le propriétaire et justifiés par la situation du locataire)	10k€ x 35% = 3,5 k€
exemple 3	80 m ²	40 k€	50 k€, dont : - 10 k€ de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat - 25 k€ lié à une situation de dégradation qualifiée de « moyenne » (grille) - 15 k€ d'autres travaux (subventionnables, à hauteur du reliquat, quand existe par ailleurs une situation de dégradation moyenne...)	10k€ x 35% = 3,5 k€ + (25+5)k€ x 25% = 7,5 k€ total = 11 k€ NB : les travaux subventionnés (10k€ + 25k€ + 5k€ = 40k€) ne le sont pas tous au même taux...
exemple 4	50 m ²	25 k€	10 k€ ... mais les travaux ne correspondent à aucune des situations prévues	→ pas de subvention, mais possibilité de conventionner le logement sans aide (avantage fiscal)

Autres fiches concernant les propriétaires bailleurs :

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

Fiche # 3

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

Réf. : § 3.1 de l'instruction

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

PO → cf. 1° de la délibération n° 2010-51 du conseil d'administration du 22 septembre 2010	PB → cf. 1° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010
<p><i>Dans le cas où le projet de travaux vise à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, nécessitant de mettre en œuvre des travaux lourds, l'aide peut être attribuée dans les limites du plafond de travaux majoré, dans les conditions ci-après.</i></p>	
<p><i>L'application du plafond majoré n'a pas de caractère automatique. Si l'ampleur et le coût des travaux à réaliser pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation ne le justifient pas, le plafond de travaux majoré n'est pas appliqué. Les travaux peuvent toutefois être subventionnés dans les conditions [prévues pour les projets de travaux d'amélioration visant à résoudre une autre situation].</i></p>	
<p><i>L'application du plafond de travaux majoré n'est possible que dans l'un des cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, - existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH, - existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général, - existence avérée d'une situation de dégradation très importante, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général. 	
sans objet	<p><i>Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements, le plafond de travaux majoré peut être appliqué pour l'ensemble des logements subventionnés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque l'objet principal du projet de travaux lourds porte sur les parties communes du bâtiment, et que la situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante concerne ces parties communes ; - lorsque le projet de travaux lourds consiste en un traitement d'ensemble du bâtiment, et que la surface habitable des logements objets de la demande, et reconnu en situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, représente plus de la moitié de la surface habitable totale de ce bâtiment.
<p style="text-align: center;"><i>Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré, l'opération comporte :</i></p>	
<p><i>- soit une mission de maîtrise d'œuvre complète, - soit, en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration en application de l'article 4 du RGA, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, exécutée dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</i></p>	<p><i>- une mission de maîtrise d'œuvre complète, - ou, quand une mission de maîtrise d'œuvre n'est manifestement pas nécessaire et en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration en application de l'article 4 du règlement général de l'agence, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage exécutée dans le cadre, soit d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, soit d'un contrat signé avec un opérateur et pouvant éventuellement donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.</i></p>
<p><i>En cas d'application du plafond de travaux majoré, des travaux autres que ceux nécessaires pour mettre fin à la situation d'habitat indigne ou de dégradation peuvent également être pris en compte, dès lors qu'ils figurent sur la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application de l'article 4 du RGA. Le taux maximal applicable est identique pour l'ensemble des travaux subventionnés.</i></p>	

Fiche # 4

Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

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

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

Les délibérations les présentent ainsi :

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

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

Les autres travaux éventuellement compris dans le projet :

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

Fiche # 5

Les travaux pour l'autonomie de la personne

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

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

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

Le dossier de demande de subvention doit comporter :

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

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

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

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

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

Fiche # 6

Les travaux pour réhabiliter un logement dégradé

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

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

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

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

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

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

Fiche # 7

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

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

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

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

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

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

Fiche # 8

Travaux de transformation d'usage

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

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

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

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

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

[c'est à dire :

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

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

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

Fiche # 9

La prime de réduction du loyer

Réf. : 5° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010, § 2.2 de l'instruction

4 conditions cumulatives	→ modalité « travaux lourds »	<i>Dans le cas où il est fait application [...] du plafond de travaux majoré, une prime dite de « réduction du loyer » complémentaire de la subvention destinée à financer les travaux peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les conditions cumulatives suivantes :</i>
	→ convention Anah à loyer social ou très social	<i>- le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social ou très social) ;</i>
	→ secteur tendu	<i>- le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement ;</i>
	→ participation d'une ou plusieurs collectivités	<i>- sur le territoire de l'opération subventionnée, une prime d'un montant au moins équivalent est attribuée, dans les mêmes conditions, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.</i>
→ montant maximum, plafonnement	<i>Le montant de la prime ainsi octroyée par l'Anah est au maximum de 100 € par m² de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH, dans la limite de 80 m² par logement.</i>	

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

Fiche # 10

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

La prime liée à un dispositif de réservation :

Réf. : 6° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010, § 2.2 de l'instruction

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

→ lorsque le logement est conventionné en LCTS (convention signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec engagement du bailleur à pratiquer un loyer de niveau très social). Le préfet dispose alors d'un droit de désignation sur le logement ;

OU

→ lorsque le logement fait l'objet d'une convention de réservation conclue, dans le cadre du dispositif de réservation dite « facultative », avec un réservataire délégué, associé collecteur d'Action Logement (cf. le III de l'art. 7-A du RGA).

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

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

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

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

Réf. : article 7-A et annexe 4 du RGA, modèle de convention avec travaux, annexe n°2 à la note DG du 21 juillet 2010

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

La procédure se distingue donc de celle applicable en cas de réservation dite « obligatoire », entrée en vigueur au cours de l'année 2010 (voir l'annexe n° 2 à la note du 21 juillet 2010 relative au nouveau RGA, portant sur le régime de réservation obligatoire) :

Réservation obligatoire	Réservation facultative
→ liée aux caractéristiques du dossier : nombre de logements, dont nombre de logements conventionnés (seuls les dossiers portant sur 5 logements ou plus sont potentiellement concernés)	→ liée à la volonté du demandeur, qui, de son propre chef, le cas échéant sur sollicitation du réservataire délégué, décide de signer avec ce dernier une convention de réservation
→ l'octroi de la subvention oblige le demandeur à conclure une convention de réservation portant sur un ou plusieurs logements...	→ il peut s'ajouter à la subvention de base une prime de 2000 € si le demandeur démontre l'existence d'un accord des deux parties pour réserver le logement
→ c'est pourquoi les conséquences ne sont pas les mêmes en cas de non-conclusion, de résiliation, ou de non-application de la convention de réservation :	
→ retrait intégral de la subvention, et reversement éventuel si la non conclusion, la résiliation ou la non application est du fait du propriétaire	→ avant solde : re-calcul de la subvention (2 000 € en moins) → après solde : retrait et reversement <u>partiels</u> possibles

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

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

Caractéristiques du dossier	Dispositif obligatoire	Dispositif facultatif
5 logements (A, B, C, D et E) tous conventionnés	1 logement à réserver → le choix se porte sur le logement A	Potentiellement, les logements B, C, D et E peuvent chacun faire l'objet d'une réservation facultative

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

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

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

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

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

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

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

Fiche # 11

L'obligation de conventionnement

Réf. : 7° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 2.3 de l'instruction

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

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

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

Règle	<p><i>En dehors des cas où les engagements d'occupation sont pris dans le cadre des dispositions de l'article 15-B du RGA (engagement d'hébergement) et excluent la possibilité d'un conventionnement, l'octroi de la subvention est conditionné à l'engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH, par laquelle est fixé, pour chaque logement concerné, le niveau du loyer maximum applicable.</i></p>	
Dérogations exceptionnelles possibles	<p><i>Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, cette condition peut ne pas être exigée pour les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, lorsqu'il s'agit de travaux visés aux b) et d) du 2° de la présente délibération, ou de travaux réalisés à la suite :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, - de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ; - d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH, - d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs), - d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin), - d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier. 	
	<p>Dérogation À JUSTIFIER IMPÉRATIVEMENT</p>	
	<p>→ possible uniquement si les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, et si celui-ci est appelé à rester dans les lieux après les travaux...</p>	
	<p>→ ET seulement pour les projets comprenant des</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave - travaux de « petite LHI » - travaux « autonomie » - travaux « RSD / décence » 	<p>Par conséquent, la dérogation est <u>impossible</u> lorsque le projet consiste uniquement à réaliser des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de dégradation très importante - travaux d'amélioration liée à une situation de dégradation moyenne - travaux de transformation d'usage

Fiche # 12

L'éco-conditionnalité après travaux (régime PB)

Réf. : 8° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 2.4 de l'instruction

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

Principe	<i>L'octroi de la subvention est, sauf dans les départements d'outre-mer, conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux, constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kWh_{ep}/m².an et leur « étiquette énergie et climat » avant et après la réalisation des travaux.</i>			
Niveau de performance exigé	<p><i>Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « E » (consommation énergétique inférieure à 330 kWh_{ep}/m².an).</i></p> <p>→ Règle nationale : étiquette « E » → Règle locale : les programmes d'actions peuvent prévoir de durcir cette exigence (attention toutefois : certains logements ne peuvent pas toujours atteindre des niveaux de performance très élevés..)</p>			
Pièces jointes	<p><i>Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du ou des logements en kWh_{ep}/m².an et leur « étiquettes énergie et climat » :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part, - et telles que projetées après travaux, d'autre part. <p><i>Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le ou les logements doivent faire l'objet d'une évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé.</i></p> <p>→ Le dossier de demande comprend 2 évaluations énergétiques : 1 avant travaux et 1 projetée après travaux → Si les travaux sont réalisés conformément au projet prévu, il n'est donc pas nécessaire de joindre à la demande de paiement une évaluation réalisée après travaux</p>			
Méthode d'évaluation	<p><i>L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL (méthodologie du diagnostic de performance énergétique - DPE) ou avec le logiciel Dialogie de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente. Elle est réalisée par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de label délivrés par un organisme agréé.</i></p>			
Les cas dans lesquels la règle d'éco-conditionnalité ne s'applique pas	<p><i>Les règles d'éco-conditionnalité ne s'appliquent pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - portent uniquement sur les parties communes, en habitation collective, - ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle. <p>→ Cela ne concerne donc que certains travaux. Par exemple : travaux ne portant que sur des parties communes de copropriété (mais bien évidemment, des travaux sur parties communes peuvent viser des économies d'énergie), travaux sur les réseaux d'assainissement raccordés aux maisons individuelles... → Par ailleurs, la règle d'éco-conditionnalité ne s'applique pas outre-mer (voir « principe »)</p>			
Drogations exceptionnelles possibles	<p><i>Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, la condition relative au niveau minimum de performance énergétique peut ne pas être exigée pour les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, lorsqu'il s'agit de travaux visés aux b) ou d) du 2° de la présente délibération, ou de travaux réalisés à la suite :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, - de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille figurant en annexe d'une instruction du directeur général ; - d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH, - d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs), - d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux de suppression du risque saturnin), - d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier. <p style="text-align: center;">Drogation À JUSTIFIER IMPÉRATIVEMENT</p> <p>→ possible uniquement si les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, et si celui-ci est appelé à rester dans les lieux après les travaux...</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>→ ET seulement pour les projets comprenant des</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave - travaux de « petite LHI » - travaux « autonomie » - travaux « RSD / décence » </td> <td style="vertical-align: top; width: 50%;"> <p>Par conséquent, la dérogation est <u>impossible</u> lorsque le projet consiste uniquement à réaliser des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de dégradation très importante - travaux d'amélioration liée à une situation de dégradation moyenne - travaux de transformation d'usage </td> </tr> </table>		<p>→ ET seulement pour les projets comprenant des</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave - travaux de « petite LHI » - travaux « autonomie » - travaux « RSD / décence » 	<p>Par conséquent, la dérogation est <u>impossible</u> lorsque le projet consiste uniquement à réaliser des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de dégradation très importante - travaux d'amélioration liée à une situation de dégradation moyenne - travaux de transformation d'usage
<p>→ ET seulement pour les projets comprenant des</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave - travaux de « petite LHI » - travaux « autonomie » - travaux « RSD / décence » 	<p>Par conséquent, la dérogation est <u>impossible</u> lorsque le projet consiste uniquement à réaliser des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - travaux lourds liés à une situation de dégradation très importante - travaux d'amélioration liée à une situation de dégradation moyenne - travaux de transformation d'usage 			

Fiche # 13

Cas d'un dossier PB portant sur plusieurs logements

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

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

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

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

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

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

→ **Étape 1** : la situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, qui nécessite de mettre en œuvre des travaux lourds, porte-elle sur les parties communes du bâtiment (qui sont l'objet principal du projet) ?

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

Si NON : étape 2.

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

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

Si NON : étape 3.

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

Pour les autres logements : étape 4

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

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

Si NON : étape 5

→ **Étape 5** : il doit être démontré, logement par logement (à l'exclusion de ceux qui se seraient vu

appliquer, au cours de l'étape 3, la modalité « travaux lourds »), que les travaux répondent à l'un des situations prévues par la délibération (« petite LHI », « autonomie », dégradation « moyenne » du logement, « RSD / décence »).

Attention :

- *Dans le cas où le projet porte sur plusieurs logements, les dépenses font l'objet, avant plafonnement, d'une répartition logement par logement. Les plafonds de travaux ne sont pas fongibles d'un logement à l'autre.*
- Les logements subventionnés sont systématiquement conventionnés (sauf exception – voir fiche # 11) et respectent - dans leur ensemble - la règle d'éco-conditionnalité après travaux (sauf exception – voir fiche # 12).

Fiche # 14

Les cas particuliers

Tableau de synthèse :

Bénéficiaire	Références juridiques		Durée minimale d'engagement	Régime d'aides de référence	Remarques	
	où apparaît-il à l'article R. 321-12 du CCH ?	article du RGA fixant les conditions d'occupation				
Propriétaire occupant (cas classique)	2° du I	15-D	6 ans	PO	-	
Propriétaire bailleur (cas classique)	1° du I	15-A	9 ans	PB	- un organisme agréé peut déposer une demande d'aide comme n'importe quel PB - durée alignée sur celle du conventionnement	
Propriétaire bailleur / cas spécifique : travaux « autonomie »	1° du I	15-A (2 ^{ème} et 3 ^{ème} alinéas)	6 ans (+ dispositions spécifiques en cas de départ du locataire)	PB	- l'application de cette modalité n'est pas obligatoire : les engagements peuvent être pris dans le cadre normal - modalité non applicable lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement	
Propriétaire bailleur / cas spécifique : location à organisme agréé pratiquant la sous-location	1° du I	15-A	9 ans	PB	- possible dans le cadre du conventionnement - l'organisme est agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH (activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale)	
Propriétaire bailleur / cas spécifique : location à organisme agréé pratiquant l'hébergement	1° du I	15-A (location conventionnée) et 2° du 15-B (hébergement)	9 ans (15-A) ou 6 ans (15-B) → privilégier 9 ans, avec obligation de conventionner	PB	- possible dans le cadre du conventionnement - mais également en cas de dérogation à la règle de conventionnement obligatoire - l'organisme est agréé au titre de l'article L. 365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale)	
Personne assurant la charge des travaux pour ses ascendants ou descendants propriétaires	3° du I	15-D	6 ans	PO	- les conditions de ressources PO s'imposent aux deux ménages (le bénéficiaire et l'occupant) - voir fiche # 17 pour la fixation du taux de subvention au cas où les ménages sont dans une situation différente par rapport aux plafonds de ressources	
Propriétaires « prêteur » de ressources modestes et hébergeant un ménage de ressources modestes	1° du I	3° du 15-B				
Propriétaire « prêteur » / mise à disposition à une personne en situation de handicap	1° du I	1° du 15-B	6 ans (+ dispositions spécifiques en cas de départ de l'hébergé)	PB	- impossible de conventionner le logement, engagement particulier - si les deux ménages ont des ressources modestes, ils peuvent prétendre à la modalité prévue au 3° de l'article 15-B du RGA	
Locataires	5° du I	15-F	Pas de durée d'engagement	PO	- uniquement pour des travaux bien précis - application du plafond de ressources PO - subvention uniquement si logement occupé à titre de résidence principale (art. 15-F RGA)	
Preneur d'un bail commercial	II	15-C.2	15-D	6 ans	PO	Cas très spécifique. Possible uniquement si le demandeur est en capacité de faire les travaux et de prendre les engagements correspondants
			15-B	9 ans	PB	
Organisme agréé (propriétaire ou titulaire de droits réels)	au titre de l'article L. 365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale)	1° du I	2° du 15-B	6 ans	PB	cas hébergement / il est possible d'exiger une durée d'engagement supérieure à 6 ans
			15-A	9 ans		cas location / conventionnement obligatoire du logement
	au titre de l'article L. 365-2 du CCH (maîtrise d'ouvrage)	6° du I	15-G	Comme le cas précédent (les organismes agréés L. 365-2 disposent automatiquement de l'agrément L. 365-4...) OU si choix de la modalité spécifique organisme agréé maîtrise d'ouvrage :		
2° du 15-B	15 ans (9 ans possible en cas de bail à réhabilitation)	PB / org. agréé maîtrise d'ouvrage		Cas hébergement		
15-A				Cas location / convention LCTS avec loyer plafond fixé au niveau du PLA-I		

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

Réf. : 9° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 5.2 de l'instruction

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

bénéficiaire	nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	précision
organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnables	1 000 € H.T. / m ² , dans la limite de 120 m ² par logement	50 %	ni prime de réduction du loyer ni prime lié à un dispositif de réservation

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

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

Réf. : PO : 7° de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 12° de la délibération n° 2010-52 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 5.2 de l'instruction

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

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

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

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

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

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

Réf. : délibération n° 2010-53 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 5.1 de l'instruction

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

Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre des articles 1 ^{er} et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée	<p><i>Relèvent des travaux pour la mise en décence [...] ceux effectués par les locataires en application des articles 1^{er} et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée relative à l'amélioration de l'habitat, dans le but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1^{er} à 4 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.</i></p> <p><i>Dans ce cas, le locataire joint au dossier tout élément permettant de vérifier qu'il agit bien dans ce cadre, notamment :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>qu'il a notifié au propriétaire, par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée, son intention d'exécuter les travaux en lui en communiquant l'état descriptif et estimatif,</i>- <i>que le propriétaire n'a pas, dans un délai de deux mois suivant la réception de cette notification, déclaré son intention de les entreprendre lui-même, ou saisi la juridiction compétente afin de s'opposer à leur réalisation ou à leurs modalités d'exécution. Le locataire peut, à cet effet, produire une attestation sur l'honneur.</i>
Travaux pour l'autonomie de la personne réalisés avec l'accord exprès du bailleur	<p><i>Relèvent des travaux pour l'autonomie de la personne, au sens de la présente délibération, les travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques du locataire, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur dans les mêmes conditions que celles fixées au b) du 2° de la délibération n° 2010-51 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants.</i></p> <p><i>En tout état de cause, ces travaux figurent dans la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA.</i></p> <p><i>Le locataire joint à sa demande l'autorisation expresse du bailleur pour la réalisation des travaux.</i></p>

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

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés (seulement deux cas possibles)	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés pour les PO)
projet de travaux d'amélioration	travaux pour la mise en décence	35 %	- ménages aux ressources très modestes
		20 %	- ménages aux ressources modestes
	travaux pour l'autonomie de la personne	50 %	- ménages aux ressources très modestes - ménages aux ressources modestes
		35 %	- ménages aux ressources modestes / "plafond majoré"

Cas transitoire du logement des travailleurs saisonniers agricoles :

Réf. : délibération n° 2008-20 du conseil d'administration du 3 juillet 2008, § 5.2 de l'instruction

Ces dossiers seront financés au titre des travaux relatifs à la lutte contre l'habitat indigne (taux maximal de 35 %), dans les limites du plafond de travaux de base (500 €/m²).

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

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

Fiche # 15

Les missions d'AMO

Réf. : 2° de la délibération n° 2010-54 du conseil d'administration du 22 septembre 2010, § 6.1 de l'instruction

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

a) Aide à la décision

- *Information des ménages sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (Anah, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).*
- *Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.*
- *Évaluation des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement.*
- *Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, suivant les situations rencontrées :*
 - *l'usage du logement fait par le ménage,*
 - *l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle),*
 - *le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute réalisé dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne (travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur),*
 - *à défaut d'un rapport établi dans le cadre d'une procédure de péril ou d'insalubrité, le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général,*
 - *le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation de dégradation, réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général.*
- *Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.*
- *Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.*
- *Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales). Pour les propriétaires bailleurs, les simulations financières doivent intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux.*
- *Établissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.*

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

- *Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.*
- *Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).*
- *Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.*
- *Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du*

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

- Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'Anah.
- Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.
- Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

c) Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

- Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.
- Évaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.
- Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le 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.
- Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

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

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

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

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

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

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

Fiche # 16

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

Réf. : AMO : 1° et 3° de la délibération n° 2010-54 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 ; ingénierie : 3.2 du II de la délibération n° 2010-55 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 ; arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART (JO du 8 septembre 2010)

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

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

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

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

		<u>Secteur diffus</u> : montant du complément de subvention versé au bénéficiaire de l'aide aux travaux destiné à financer les prestations d'AMO	<u>Secteur programmé (suivi-animation)</u> : montant de la prime (1)
projets ne donnant pas lieu à l'octroi d'une ASE	projets « travaux lourds » ou projet comportant des travaux « petite LHI » ou « autonomie »	130 € + majoration de 300 € = 430 € (crédits Anah)	« prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant » : + 300 € / logement (crédits Anah)
	autres cas	130 € (crédits Anah)	-
projets donnant lieu à l'octroi d'une ASE		430 € (crédits FART)	prime ingénierie-FART : + 300 € / logement (crédits FART)

(1) Dans le cadre de la subvention à l'ingénierie versée au titre des missions de suivi-animation des opérations programmées. Cette subvention comprend une part forfaitaire (crédits Anah) et une part variable, fonction :

- d'une part, du nombre de dossiers ayant donné lieu à l'octroi d'une ASE (dans ce cas, les primes correspondantes sont financées sur des crédits FART) ;

- d'autre part, du nombre de dossiers « travaux lourds » ou comportant des travaux « petite LHI » ou « autonomie », et n'ayant pas fait l'objet d'une ASE (dans ce cas, les primes correspondantes sont financées sur des crédits Anah) ;

PB :

		<u>Secteur diffus</u> : montant du complément de subvention versé au bénéficiaire de l'aide aux travaux destiné à financer les prestations d'AMO (2)	<u>Secteur programmé (suivi-animation)</u> :
projets « travaux lourds » ou projet comportant des travaux « petite LHI » ou « autonomie »		130 € + majoration de 300 € = 430 €	Accompagnement des demandeurs financé dans le cadre de la part forfaitaire de la subvention au titre du suivi-animation
autres cas		130 €	

(2) Le complément est attribué aux propriétaires bailleurs ou « prêteurs » uniquement dans les conditions cumulatives suivantes :

- les travaux subventionnés portent, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable ;

- les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération. Cette condition est présumée remplie dans les cas d'habitat indigne dans lesquels sont mises en œuvre des mesures d'éloignement temporaire ou de relogement du ménage occupant.

Un dossier PB portant sur plusieurs logements ne peut donner lieu qu'à un seul complément de subvention.

+ le cas échéant, versement Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne

Locataires :

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

Fiche # 17

Dispositions de nature technique : exemples

Dépenses prises en compte hors plafond de travaux

Réf. : PO : 3° de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 3° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010

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

Exemple :

Projet d'un coût global de 110 000 € H.T., dont 100 000 € H.T. de travaux et 10 000 € H.T. d'autres dépenses (honoraires architecte + BET).

Les travaux subventionnés (travaux subventionnables après plafonnement) s'élèvent à 75 000 € H.T.

On retiendra donc, en dépenses hors plafond : 7 500 € H.T.

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

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

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

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

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

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

	devis	calcul
engagement (devis) :	30 k€, dont : - 10 k€ de travaux « petite LHI » - 20 k€ d'autres travaux (dégradation moyenne)	sous-subvention travaux « petite LHI » : 10 k€ x 35 % = 3 500 € (sous-maxi) + sous-subvention autres travaux : 20 k€ x 25 % = 5 000 € (sous-maxi) subvention principale totale = 8 500 € (maxi)
paiement	facture	(re-)calcul
<i>exemple 1</i>	10k€ (petite LHI) + 20 k€ (autres) = 30 k€	3 500 + 5 000 = 8 500 €
<i>exemple 2</i>	11k€ (petite LHI) + 21 k€ (autres) = 32 k€	3 500 (et pas 3 850) + 5 000 (et pas 5 250) = 8 500 €
<i>exemple 3</i>	12k€ (petite LHI) + 18 k€ (autres) = 30 k€	3 500 (et pas 4 200) + 4 500 (et pas 5 000) = 8 000 €
<i>exemple 4</i>	10k€ (petite LHI) + 18 k€ (autres) = 28 k€	3 500 + 4 500 (et pas 5 000) = 8 000 €
<i>exemple 5</i>	8k€ (petite LHI) + 18 k€ (autres) = 26 k€	2 800 (et pas 3 500) + 4 500 (et pas 5 000) = 7 300 €

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

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

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

- le cas échéant, si cela est plus favorable à la personne formulant la nouvelle demande, le plafond pris en compte est celui applicable dans le cadre du régime d'aides en vigueur pour les dossiers déposés à compter du 1er janvier 2011 ;
- dans le cas où le projet de travaux contenu dans le nouveau dossier justifie l'application du plafond de travaux majoré dans les conditions du 1° de la présente délibération, c'est ce plafond majoré qui est pris en compte.

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

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

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

Exemples :

<p>Un PO s'est vu octroyer une subvention en 2008 (dossier déposé en 2008) : plafond de travaux ouvert de 13 000 €, montant des travaux réalisés de 13 000 €. Si le PO re-dépose un dossier en 2011 le dossier sera examiné à partir du nouveau plafond applicable, dont on décomptera 13 000 € :</p> <ul style="list-style-type: none">- si « travaux lourds » → reliquat de 37 000 €- dans les autres cas → reliquat de 7 000 €
<p>Un PO s'est vu octroyer une subvention en 2010 (dossier déposé en 2009) : plafond de travaux ouvert de 30 000 €, montant des travaux réalisés de 25 000 €. Si le PO re-dépose un dossier en 2011, le dossier sera examiné à partir du plafond le plus favorable :</p> <ul style="list-style-type: none">- nouveau (50 000 €) si « travaux lourds » → reliquat de 25 000 € (après décompte des travaux du 1^{er} dossier)- ancien (30 000 €) dans les autres cas → reliquat de 5 000 € (après décompte des travaux du 1^{er} dossier)
<p>Un PO s'est vu octroyer une subvention en 2007 (dossier déposé en 2007) : plafond de travaux ouvert de 13 000 €, et cumul avec une subvention « 70% de 8000 € » montant des travaux réalisés de 21 000 €. Si le PO re-dépose un dossier en 2011, le dossier sera examiné à partir :</p> <ul style="list-style-type: none">- du nouveau plafond, dans le cas « travaux lourds » → reliquat de 29 000 €- sans objet dans les autres cas → plafond ancien entièrement consommé, et le nouveau plafond n'est pas plus favorable.
<p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2009 (dossier déposé en 2008) : plafond de travaux ouvert de 64 000 €, montant des travaux réalisés de 60 000 €. SHF du logement : 80 m². Si le PB re-dépose un dossier en 2011, le dossier sera examiné à partir :</p> <ul style="list-style-type: none">- du nouveau plafond si « travaux lourds » → reliquat 20 000 €- de l'ancien plafond dans les autres cas → reliquat de 4 000 € (pour autant que la situation permette une subvention)
<p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2011 (dossier déposé en 2011) : plafond de travaux ouvert de 30 000 €, montant des travaux réalisés de 30 000 €. SHF du logement : 60 m². Si le PB re-dépose un dossier, en 2012, le dossier sera examiné à partir :</p> <ul style="list-style-type: none">- du plafond « travaux lourds » → reliquat de 30 000 €- du plafond de base dans les autres cas → plafond entièrement consommé
<p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2011 avec la modalité « travaux lourds » (pour des travaux en parties communes). Il reste un reliquat de 20 000 € sur le plafond de travaux. Au titre du second dossier, il doit effectuer des travaux pour résoudre une situation de dégradation moyenne sur les parties privatives du logement. → Ces travaux pourront être subventionnés au taux de 25 %, à hauteur du reliquat de 20 000 €.</p>
<p>Un PB s'est vu octroyer une subvention en 2011 (pour des travaux visant à résoudre une situation de dégradation moyenne du logement). Le plafond de travaux de base, de 30 000 €, a été entièrement consommé. Au titre du second dossier, le PB doit réaliser des travaux sur parties communes (cause : dégradation très importante). → La modalité « travaux lourds » peut s'appliquer (plafond de travaux majoré : 60 000 €). Les travaux sur parties communes seront subventionnés au taux maximum de 35 %, dans le cadre d'un plafond de 30 000 € (nouveau plafond – plafond consommé).</p>

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

Réf. : PO : 5° de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 10° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010

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

Impact en termes de recevabilité :

En fonction de la situation et de la nature des travaux :	Les deux ménages doivent respecter les plafonds...
modalité « travaux lourds »	majorés
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petite LHI »)	majorés
travaux pour l'autonomie de la personne	majorés
travaux parties communes Plan de sauvegarde et OPAH copropriété dégradée	majorés
autres travaux	standards

Pour le calcul de la subvention :

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

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

Les modalités de financement qui disparaissent pour les dossiers déposés à compter du 1er janvier 2011 :

(mais pouvant s'appliquer à tous les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2010)

- les interventions spécifiques à caractère social (en tant que modalité de financement : taux de subvention maximal de 70 % dans la limite d'un plafond de travaux de 8 000 € H.T.) :

- saturnisme
- handicap
- PB impécunieux
- locataires
- organismes agréés

- le dispositif 5+X pour les aides aux PO et aux PB

Réf. : PO : 4° de la délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010 ; PB : 4° de la délibération n° 2010-52 du 22 septembre 2010

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

- les éco-primes (PB et PO à ressources très modestes)
- la prime de résorption de la vacance
- les possibilités de déplafonnement (TIA, accès indépendant aux commerces, autre...)