

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

4 octobre 2010

## Table des matières

Introduction.....	3
1. Les caractéristiques du régime d'aides propriétaires occupants (PO) : un traitement adapté à chaque type de situation.....	4
1.1. Les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.....	4
1.2. Le financement des autres projets de travaux d'amélioration : un plafond de travaux commun, des taux de subvention maximaux fonctions de la situation à traiter et des ressources du ménage demandeur.....	5
1.3. Un accompagnement renforcé des PO : l'AMO (secteur diffus) et les prestations de suivi-animation des opérations programmées.....	6
2. Les caractéristiques du régime d'aides propriétaires bailleurs (PB) : une aide avant tout ciblée sur les travaux, affranchie du zonage national et déconnectée du loyer de sortie, mais conditionnée au conventionnement du logement.....	7
2.1. Les aides aux propriétaires bailleurs (PB) sont désormais ciblées sur les projets dans lesquels il existe un enjeu conséquent en termes d'amélioration de l'habitat.....	7
2.2. Les primes pouvant majorer le montant de la subvention.....	8
2.3. La maîtrise du loyer devient un corollaire de l'aide.....	9
2.4. Principe d'éco-conditionnalité.....	10
3. Les principaux éléments communs aux nouveaux régimes d'aides PO et PB.....	10
3.1. La modalité « travaux lourds » et l'application du plafond de travaux majoré, réservées aux situations d'habitat indigne ou de forte dégradation nécessitant des travaux d'ampleur et d'un coût important .....	10
3.2. Les situations d'habitat indigne pouvant être résolues sans application du plafond de travaux majoré : les « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ».....	11
3.3. Le traitement des travaux d'adaptation et d'accessibilité : les « travaux pour l'autonomie de la personne ».....	12
4. Un nouvel outil : la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.....	12
4.1. L'utilisation de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.....	13
4.2. L'auteur du rapport d'analyse.....	13
4.3. La valeur juridique du rapport d'analyse et son contenu.....	14
4.4. L'indicateur de dégradation .....	15
5. Le régime d'aides applicable dans les cas particuliers .....	15
5.1. Les cas particuliers traités dans le cadre du régime d'aides PO.....	15
5.2. Les cas particuliers traités dans le cadre du régime d'aides PB.....	16
5.3. Les cas non concernés par la réforme .....	17
6. Le complément de subvention pouvant être versé, au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), au bénéficiaire de l'aide au travaux .....	18
6.1. Le prestataire et sa mission.....	18
6.2. Les bénéficiaires du complément et la fixation de son montant.....	18
6.3. Pièces supplémentaires exigées dans le dossier.....	19
7. Les régimes d'aides PO et PB dans leur contexte : la complémentarité avec les autres aides publiques..	20
8. Les modalités d'application locale du nouveau régime d'aides : un socle national, une territorialisation nécessaire.....	20
9. Les dispositions de nature technique.....	22
10. La mise en œuvre du nouveau dispositif .....	24
Liste des annexes.....	25

## Introduction

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

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

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

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

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

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

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

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

Le corps de l'instruction fait référence à un certain nombre de fiches pratiques numérotées, qui figurent à l'annexe n° 4. Elles visent à présenter en détail les éléments principaux du nouveau dispositif et à guider le processus d'instruction dans certains cas de figure complexes ou de nature particulière.

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

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

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

Les situations les plus problématiques font l'objet d'un traitement globalisé, dans lequel l'ensemble des travaux peut être subventionné au taux maximum de 50 %, dans la limite d'un plafond de travaux majoré désormais fixé à 50 000 € H.T.

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

Le financement des situations les plus problématiques : les projets de travaux lourds	ancien régime d'aides PO	nouveau régime d'aides PO
situations concernées	uniquement si : - arrêté d'insalubrité, - arrêté de péril, - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité)	uniquement si : - arrêté d'insalubrité - arrêté de péril - insalubrité constatée (sur la base d'un rapport réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de l'état d'insalubrité) - <u>nouveau</u> : dégradation très importante (constatée sur la base d'un rapport réalisé à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat – cf. § 4) ... <u>et lorsque l'ampleur et le coût des travaux nécessaires le justifient</u> (cette condition sera présumée remplie en cas de dégradation très importante)
modalités de financement	- taux maximum de 50 % (pour l'ensemble des travaux OU seulement pour les travaux permettant de répondre à la situation, le reste étant subventionné au taux normal) - dans la limite d'un plafond de travaux de 30 000 € H.T.	- taux maximal de 50 % pour l'ensemble des travaux - dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € H.T. → <u>hausse du plafond de travaux majoré</u>

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

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

Lorsque la situation à laquelle le projet de travaux vise à répondre ne justifie pas l'application du plafond de travaux majoré, l'aide peut être attribuée dans les limites d'un plafond de travaux de 20 000 € H.T. Le ou les taux de subvention maximaux applicables dépendent de la nature des travaux et de la situation à résoudre, d'une part, et des ressources du ménage, d'autre part :

Nouveau régime d'aides PO : le financement des autres projets de travaux d'amélioration	situation à traiter et nature des travaux	taux maximaux (en fonction des ressources *)	
→ <b>plafond de travaux de 20 000 € H.T.</b>	<b>travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b> (travaux dits de « petite LHI », cf. § 3.2)	→ <i>taux majoré</i>	
		50 %	PO à ressources très modestes
			PO à ressources modestes
	PO à ressources modestes / "plafond majoré »		
	<b>travaux pour l'autonomie de la personne</b> (financés sur justificatifs, cf. § 3.3)	→ <i>taux majoré</i>	
		50 %	PO à ressources très modestes
			PO à ressources modestes
	35 %	PO à ressources modestes / "plafond majoré »	
	<b>autres travaux</b> de la liste des travaux recevables	→ <i>taux normal</i>	
35 %		PO à ressources très modestes	
20 %		PO à ressources modestes	
	PO à ressources modestes / "plafond majoré » uniquement en cas de Plan de sauvegarde ou d'OPAH « copropriété dégradée »		

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

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

- par exemple, les travaux de suppression du risque saturnin ne s'inscrivant pas dans le cadre d'un traitement plus général de l'insalubrité, typiques des travaux visant à répondre à une situation d'habitat indigne mais ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré (cf. § 3.2), pourront être subventionnés au taux maximum de 50 % ;
- les travaux autrefois pris en compte au titre de l'aide « handicap » pourront être subventionnés, soit à un taux majoré dans le cadre des « travaux pour l'autonomie de la personne » (financés sur justificatifs, cf. § 3.3), soit, en l'absence de justificatif adéquat, au taux normal ;
- les « autres travaux » (hors ceux visant à répondre à une situation d'habitat indigne, et hors travaux pour l'autonomie dans l'habitat) pourront, comme auparavant, dès lors qu'ils figurent sur la liste des travaux recevables, être subventionnés au taux normal. Cela concerne notamment les projets de travaux centrés sur l'amélioration énergétique et pouvant donner lieu, en complément de l'aide de l'Anah, à l'attribution d'une subvention du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) géré par l'Anah (cf. instruction relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah).

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

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

- les « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat » (cf. § 3.2) sont pris en compte de la même manière que pour les PO à ressources modestes ou très modestes (taux maximum de 50 %) ;
- les « travaux pour l'autonomie de la personne » sont subventionnés, au taux maximum de 35 %, uniquement lorsque le demandeur produit les justificatifs adéquats (en l'absence de ceux-ci, les travaux d'adaptation ou d'accessibilité ne pourront pas donner lieu à subvention) ;
- hors cas spécifique des travaux en Plan de sauvegarde et OPAH copropriété dégradée (financés au taux maximum de 20 %), les autres travaux ne sont pas subventionnables.

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

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

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

Le montant du complément est fixé à 130 € H.T. (valeur 2011). Il est majoré de 300 € (valeur 2011, soit 430 € H.T. au total) lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré (« travaux lourds ») ou lorsque, dans le cadre du plafond de travaux de 20 000 €, certains travaux ont bénéficié d'un taux de subvention majoré (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou travaux pour l'autonomie de la personne). Cette majoration correspond la plupart du temps à la prise en compte de contraintes techniques particulières et à la nécessité de réaliser un diagnostic sur la situation à traiter (évaluation de la dégradation de l'habitat, diagnostic « autonomie »), afin de définir la modalité de financement applicable aux travaux compris dans le dossier.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **• La prime de réduction du loyer**

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

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

Le conseil d'administration a fixé des limites claires pour la délimitation des secteurs tendus au niveau local. Au sens de la délibération, un secteur tendu se définit par un écart supérieur ou égal à 5 € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable fiscale entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement.

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

- **La prime liée à un dispositif de réservation**

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

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

- **Précision**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'identifier les secteurs tendus du marché de la location, dans lesquels est possible l'attribution d'une prime de réduction du loyer ;
- de fixer le niveau d'exigence en matière de conventionnement (dans certains secteurs, il pourra être opportun de conditionner dans tous les cas l'octroi de la subvention au conventionnement du logement à un niveau de loyer social ou très social) ;

- si nécessaire, de moduler le régime d'aides, dans les limites fixées par la réglementation nationale (cf. § 8).

## **2.4. Principe d'éco-conditionnalité**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- trois cas liés à une situation d'habitat indigne :
  - existence d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique,
  - existence d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH,
  - existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant à l'annexe n° 5 de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au Bulletin officiel du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008 ;

- et un cas lié à une situation de dégradation de l'habitat :
  - existence avérée d'une situation de dégradation très importante de l'habitat, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, annexée à la présente instruction (cf. également le § 4).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concrètement, l'outil se compose de trois grilles :

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

Ces trois grilles figurent en annexe n° 2 de la présente instruction. Le respect de leur forme et de leur contenu est impératif. Ces grilles seront mises à disposition dans un format électronique qui en facilite le renseignement (document téléchargeable sur Extranah).

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

À noter que la grille d'évaluation de la dégradation ne se substitue pas à la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, toujours en vigueur (annexe n° 5 de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au Bulletin officiel du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008). Les deux outils ne portent pas exactement sur les mêmes champs, même si, bien sûr, un logement peut parfois relever à la fois d'une problématique d'insalubrité et d'une situation de dégradation ; dans ce cas, il convient de faire preuve de bon sens et d'utiliser l'outil le plus approprié, correspondant à la situation la plus prégnante.

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

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

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

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

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

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

- organismes ayant la qualité d'opérateurs de suivi-animation (secteur programmé : OPAH et PIG).

Le cahier des charges émis par le maître d'ouvrage de l'opération programmée devrait comporter des prescriptions au sujet du remplissage de la grille ;

- organismes réalisant dans le secteur diffus de prestations d'AMO subventionnables, agréés au titre de l'article L. 365-3 du CCH (exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique). En principe, un organisme ne disposant pas d'un personnel qualifié pour remplir la grille ne devrait pas pouvoir être titulaire de l'agrément préfectoral.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un modèle de rapport d'analyse figure en annexe n° 3 de la présente instruction.

#### **4.4. L'indicateur de dégradation**

L'annexe n° 2 à la présente instruction précise les éléments de calcul permettant, après remplissage de la grille, d'obtenir la note finale. Celle-ci, appelée « indicateur de dégradation » (ID), est comprise entre 0 (dégradation nulle) et 1 (dégradation maximale théorique).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans ce cas, quel que soit l'état initial du logement, le taux de subvention maximal est fixé à 50 %, et le montant des travaux subventionnables plafonné à 1 000 €/m<sup>2</sup>, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> par logement (au lieu de 80 m<sup>2</sup> dans régime PB de droit commun, ce afin de faciliter la production par ces organismes de logements très sociaux à destination des familles nombreuses).

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

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

La durée de l'engagement souscrit est d'au moins 15 années. Dans le cas d'un organisme titulaire d'un bail à réhabilitation, la période d'engagement peut être réduite à une durée comprise entre 9 et 15 ans, pour être compatible avec la durée du bail. Les autorités décisionnaires réserveront cette possibilité de réduction aux organismes agréés ayant au préalable tenté de négocier une durée du bail compatible avec la durée d'engagement de 15 ans.

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

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

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

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

- **Le logement des travailleurs saisonniers agricoles**

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

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

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

syndicats de copropriété, opérateurs réalisant des opérations de portage immobilier) sont inchangées.

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

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

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

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

### **6.1. Le prestataire et sa mission**

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

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

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

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

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

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

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

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

- ceux mentionnés au 2° (PO), 3° (personnes assurant la charge des travaux) et 5° (locataires) du I de l'article R. 321-12 du CCH, éligibles dans toutes les situations - sauf lorsque le dossier a donné lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE), auquel cas le complément de subvention au titre de l'AMO est versé sur des crédits FART dans le cadre du dispositif spécifiquement applicable (cf. instruction relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah) ;
- ceux mentionnés au 1° du I de ce même article (PB et propriétaires prêteurs), uniquement lorsque sont remplies les deux conditions cumulatives suivantes :

- les travaux subventionnés portent, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable ;
- les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération (condition présumée remplie dans les cas d'habitat indigne dans lesquels sont mises en œuvre des mesures d'éloignement temporaire ou de relogement du ménage occupant).

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

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

- un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré (cf. § 3.1),
- ou un autre projet de travaux d'amélioration comprenant des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (cf. § 3.2), ou des travaux pour l'autonomie de la personne (cf. § 3.3).

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

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

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

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

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

### **6.3. Pièces supplémentaires exigées dans le dossier**

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

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

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

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

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

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

À noter à ce titre :

- dans le cas des PB, le poids incitatif de l'aide directe de l'Anah (aide aux travaux) peut se cumuler avec celui de l'avantage fiscal octroyé au titre du conventionnement (aide indirecte : abattement spécifique sur les revenus fonciers) - d'autres dispositifs fiscaux (réduction d'impôt Malraux ou Scellier) étant également applicables. Il convient d'y être particulièrement attentif sur les opérations d'ampleur ou complexes ;
- au titre des travaux pour l'autonomie de la personne, l'aide de l'Anah doit également s'analyser au vu des autres aides existantes : aides des caisses de retraites, de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), fiscales...
- la mise en œuvre du nouveau régime d'aides PO coïncidera avec la montée en charge du programme d'aide à la rénovation thermique des logements : aide Anah et aide FART se compléteront ;
- pour certains travaux d'amélioration des performances énergétiques ou environnementales, les contribuables (PB et PO) peuvent également bénéficier du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable ;
- par leurs aides propres, certaines collectivités territoriales soutiennent, au côté de l'agence, la politique publique de l'amélioration de l'habitat. Suivant les orientations décidées par les élus locaux, ces aides viennent s'adosser aux aides de l'agence, selon des modalités plus ou moins proches de celles appliquées par cette dernière.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Les autres variables d'ajustement**

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

- sur l'éco-conditionnalité des aides PB : le niveau de performance énergétique exigé après travaux peut être modulé vers la classe D, voire C (attention toutefois à ne pas exclure systématiquement les logements pour lesquels l'atteinte d'un haut niveau de performance serait techniquement impossible ou d'un coût excessif) ;

Précisons que, s'agissant des aides PO, c'est à dessein que le conseil d'administration a exclu de fixer une règle d'éco-conditionnalité après travaux. L'introduction d'une telle règle dans les programmes d'actions est à éviter ; elle nuirait considérablement à la politique de l'agence à destination des ménages en situation de précarité énergétique, qui constituent une cible prioritaire du programme d'aide à la rénovation thermique géré par l'Anah pour le compte de l'État (aides complémentaire du FART aux subventions de l'agence) ;

- sur la fixation des loyers plafonds des logements conventionnés : sur ce point, le principe reste le même que précédemment, les valeurs inscrites dans les conventions résultent de l'application de la grille des loyers adoptée localement (dans le respect des plafonds définis annuellement par l'État) ;
- sur le niveau de perte d'autonomie des personnes âgées (exprimé en GIR) à partir duquel l'aide pour l'autonomie de la personne peut être octroyée ;
- sur le niveau de dégradation de l'habitat (indicateur de dégradation obtenu après remplissage de la grille) : les curseurs nationaux, au-delà desquels la situation de dégradation peut être qualifiée de « très importante » (modalité de financement en « travaux lourds » en PO comme en PB) ou de « moyenne » (PB uniquement), peuvent être fixés à un niveau plus élevé. Rappelons toutefois qu'il est demandé aux territoires, dans un premier temps, de ne pas mettre en œuvre cette possibilité de resserrement (cf. § 4.4).

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

- **Une territorialisation adaptée**

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

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

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

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

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

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

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

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

Comme auparavant, seuls sont pris en compte les travaux portant sur le(s) logement(s) subventionné(s) (ou, pour la quote-part qui le(s) concerne, sur les parties communes). Le cas échéant, les coûts sont donc pris en compte au prorata de la surface habitable des logements subventionnés par rapport à la surface totale de l'immeuble (somme de la surface habitable des logements et de la surface des locaux affectés à un autre usage, les locaux annexes n'étant pas pris en compte à ce titre).

- **Les dépenses prises en compte hors plafond de travaux**

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

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

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

- **La répartition des dépenses par logement dans le cadre des dossiers multi-logements (PB uniquement)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des exemples sont fournis dans la fiche # 17.

- **Minoration d'office des dépenses subventionnables en cas de sur-évaluation manifeste des coûts**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10. La mise en œuvre du nouveau dispositif

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

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

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

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

Le 04 OCT. 2010

La directrice générale



Isabelle ROUGIER

## **Liste des annexes**

**Annexe n° 1 : Tableaux synthétiques : les régimes d'aides PO et PB avant et après la réforme**

**Annexe n° 2 : La grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat**

**Annexe n° 3 : Le modèle de rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat**

**Annexe n° 4 : Fiches complémentaires pour l'instruction des dossiers dans le cadre du nouveau régime d'aides**