Programme d'Actions Territorial 2024

Ille-et-Vilaine, la vie à taille humaine

Délégation des aides de l'Anah Département d'Ille-et-Vilaine

Application à toutes demandes déposées à compter du

10 juillet 2024

Le territoire d'éligibilité des aides est ouvert à l'ensemble des communes du territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine, c'est-à-dire à l'exception de Vitré Communauté et Rennes Métropole

SOMMAIRE

LE BILAN 2023 4
I. Les crédits Anah 4
II. Les propriétaires occupants en 2023 5
III. Les propriétaires bailleurs en 2023 5
A. Le conventionnement avec travaux 5
B. Le conventionnement sans travaux 6
IV. Les aides aux syndicats de copropriétaires en 2023 6
LES PERSPECTIVES 2024 7
LES MODALITES LOCALES DE FINANCEMENT DOSSIERS TRAVAUX 9
I. La priorisation des dossiers 9
A. Priorités de l'Anah pour 2024 9
B. Dispositions locales 9
II. Les modalités financières 9
A. Ajustement local des taux d'aide / Plafond travaux 9
B. Les modalités génériques de financement 10
II. Le financement des dossiers de propriétaires occupants 14
A. Les dispositions générales 14
B. Les dispositions particulières 14
1. Précisions sur l'achat de biens très dégradés et vacants en dehors de la zone agglomérée 14
2. Précisions sur les travaux de réfection de toiture dans les projets de rénovation énergétique
3. Précisions sur les travaux induits pour les dossiers LHI 14
4. Précisions sur les travaux d'assainissement 14
5. Précisions sur les travaux en parties communes en copropriétés 15
6. Précisions sur les travaux de transformation d'usage 15
7. Précisions sur le parcours de rénovation énergétique par étapes 15
8. Travaux exclus de subvention 16
C. Les taux de subvention 17
III. Le financement des dossiers de propriétaires bailleurs 19
A. Les dispositions générales 19
B. Les dispositions particulières : avis du délégataire 20
1. Les cas particuliers nécessitant un avis du délégataire 20
2. La constitution de la demande d'avis 20
3. La validité de l'avis 20
C. Les taux de subvention 21
IV. Le financement des dossiers des organismes en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) 22
V. Le financement des dossiers de locataires 23
VI. Le financement des dossiers des syndicats de copropriétés 23
A. Les dispositions générales 23
B. Les dispositions particulières 24

1. Les cas particuliers nécessitant un avis du délégataire 24
2. Le cas particulier nécessitant une information auprès du délégataire 24
3. Précisions concernant les financements exclusivement dédiés aux syndicats de co-propriétaires 24
4. Précisions concernant le mixage des aides (dispositif d'aides mixtes) 24
5. Précisions concernant le financement des travaux urgents 25
C. Les taux de subvention 25
VII. Les aides sur fonds propres du Département depuis le 1er mars 2020 – en vigueur à la date d'application du présent PAT 27
LES MODALITES LOCALES DE FINANCEMENT DES DOSSIERS INGENIERIE 29
I. La structuration du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' 29
II. L'état des lieux des secteurs programmés au 1er juillet 2024 29
III. Les taux de subvention 2024 31
IV. Les dossiers de demande de subvention et prolongation d'OPAH 33
LES CONDITIONS DE SUIVI, D'EVALUATION, DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN OEUVRE 34
LES LOYERS 34
ANNEXES 36
ANNEXE 1 37
ANNEXE 2 38
ANNEXE 3 39
ANNEXE 4 43

I. Les crédits Anah

	Enveloppe déléguée Anah après avenants	Engagé travaux	Engagé ingénierie	Engagé global	Engagé / enveloppe déléguée
2023	9 825 426 €	7 921 269 €	48 953 €	7 970 222 €	81 %

2023	Nombre de logements (objectifs)	Nombre de logements (engagés)	Engagé / enveloppe déléguée
Total PO[1]/PB[2]/Syndicats de copropriétaires	865	631	76 %
Dont PO	828	608	73 %
Dont PB	37	23	62 %
Dont aide aux syndicats de copropriétaires	0	0	0

Dossiers ingénierie 2023	Nombre de dossiers	Dépenses éligibles	Subvention Anah
Suivi-animation	2	113 567 €	48 953 €
Etude pré-opérationnelle	0	0	0
Chefs de projet	0	0	0
Total	2	113 567 €	48 953 €

1 Propriétaire Occupant
2 Propriétaire Bailleur

II. Les propriétaires occupants en 2023

En 2023, **608 propriétaires occupants** ont perçu une aide de l'Anah (dont 22 % en secteur programmé), représentant un montant total de 7 575 332 €.

Propriétaires Occupants	Objectifs CRHH après avenants	Réalisé 2023	Montant des subventions €	Rappel réalisés/objectifs 2022
TOTAL	**828**	**608**	**7 575 332 €**	737/885
Dont Logements indignes et très dégradés	8	4		13/17
Dont Autonomie	328	229		248/284
Dont Amélioration énergétique [3]	492	375		476/584

Moyenne des subventions allouées en 2023 par typologie de travaux :

PO Logement indigne : 29 196 €
PO Logement très dégradé : 19 746 €
PO Autonomie : 4477 €
PO Ma Prime Renov' Sérénité : 17 368 €
→ **Subvention moyenne d'un logement de propriétaire occupant : 12 459 €**

III. Les propriétaires bailleurs en 2023

En contrepartie d'un loyer « maîtrisé » pendant une période d'au moins 6[4] ans, le bailleur peut bénéficier d'une aide aux travaux et de déductions fiscales. Le bailleur signe donc une convention avec travaux.
Si le logement ne nécessite pas de travaux, le bailleur peut toutefois bénéficier de déductions fiscales en signant une convention sans travaux. L'engagement à louer à un loyer maîtrisé, doit alors courir sur une durée minimale de 6 ans.

A. Le conventionnement avec travaux

En 2023, **23 logements de propriétaires bailleurs** ont été subventionnés, pour une enveloppe de 345 937 €.

Les travaux aidés au titre de l'amélioration des logements ont une incidence directe sur la consommation énergétique des logements des propriétaires bailleurs. Sur les 23 logements conventionnés, 23 ont été améliorés thermiquement, permettant un gain énergétique supérieur à 50 %.

3 Sans double-compte, dossiers énergie uniquement
4 Durée de conventionnement pour le dispositif en vigueur en 2023 « Loc'Avantages »

L'entrée de dégradation est connue pour ces logements :

Propriétaires Bailleurs	Objectifs CRHH 2023	Réalisé 2023	Montant des subventions €	Rappel réalisé 2022
TOTAL	37	23	345 937 €	38
Dont Logements indignes et très dégradés		11		29
Dont Logements moyennement dégradés		2		6
Dont transformation d'usage		7		2
Dont adaptation à la perte d'autonomie		0		0
Energie		10		

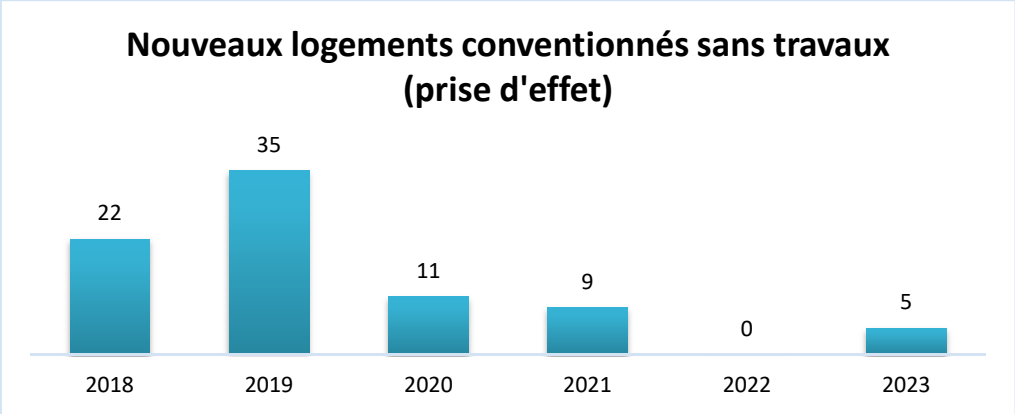
Moyenne des subventions allouées en 2023 par typologie de travaux[5] :

PB Logement indigne/très dégradé et moyenn. dégradé : 19 034 €
PB Energie : 9 649 €
PB transformation d'usage : 6 230 €
PB autonomie : pas de donnée

→ Subvention moyenne d'un logement de propriétaire bailleur : 15 041 €

B. Le conventionnement sans travaux

Cinq logements ont bénéficié d'un conventionnement sans travaux dont la convention a pris effet en 2023.



IV. Les aides aux syndicats de copropriétaires en 2023

En 2023, aucun logement n'a été concerné par une aide aux syndicats de copropriétaires.

5 Données du classeur statistique infocentre 2023

LES PERSPECTIVES 2024

- **Orientations nationales**

Le parc existant de logements privés est aujourd'hui confronté à un double enjeu de lutte contre le dérèglement climatique et la précarité énergétique et d'adaptation à la perte d'autonomie et au handicap.
Les évolutions du régime des aides de l'Anah adaptées par le Conseil d'administration de l'Agence lors de ses séances du 6 décembre 2023 et du 13 mars 2024 ont pour ambition de répondre à ce double enjeu et d'atteindre les objectifs de 150 000 rénovations globales par an à compter de 2024 et de 680 000 logements adaptés d'ici 2034.
Ces délibérations créent ainsi deux nouveaux dispositifs d'aides :

- Le dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs aux ressources « modestes » ou « très modestes ». Ce nouveau dispositif vise à promouvoir les projets de travaux de rénovation énergétique permettant un gain minimal de deux classes, avec des taux de financement et des plafonds de travaux substantiellement revalorisés. L'entrée dans ce nouveau parcours est conditionnée à un accompagnement obligatoire du demandeur par un opérateur agréé « Mon accompagnateur Rénov' » ;
- Le dispositif « MaPrimeAdapt' » pour les propriétaires occupants et les locataires aux ressources « modestes » ou « très modestes » qui réalisent des travaux d'accessibilité ou d'adaptation de leur logement au vieillissement ou au handicap.

La création de ces deux dispositifs d'aides s'accompagne des évolutions suivantes :

- Une fusion des deux dispositifs existants de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé des propriétaires occupants (Habiter Sain/Habiter Serein) au sein d'une aide unique : « Ma Prime Logement Décent » ;
- Pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs, une obligation de réalisation d'un audit énergétique.

Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 19 mars 2024 :

- Les objectifs du Département d'Ille-et-Vilaine

2024	Propriétaires bailleurs	Propriétaires occupants			Copropriétés en difficulté	Copropriétés fragiles	Rénovation énergétique
		Indigne et très dégradé	Autonomie	Energie			
	7	10	529	666	10	0	703
TOTAL	1 222						703

- L'enveloppe déléguée au Département d'Ille-et-Vilaine

Par la convention de délégation de compétence du 20/12/2023 conclue entre le délégataire et l'État, l'État a confié au délégataire pour une durée de six ans, l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé ainsi que la signature des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

La convention de délégation de compétences porte obligatoirement et de manière immédiate sur l'intégralité du territoire de délégation du département, c'est-à-dire l'intégralité des Établissements Publics de Coopération Intercommunale du territoire du département hors ceux de Rennes Métropole et Vitré Communauté.

Le logement étant un levier primordial d'émancipation et une condition indispensable à une vie digne et autonome, la politique départementale de l'habitat est ancrée dans les solidarités territoriales et humaines.
Elle s'inscrit pleinement dans les orientations du Plan départemental de l'habitat (PDH) 2020-2025, tant dans son ambition de développer une offre de logements diversifiée, que de participer à un aménagement équilibré du territoire et aux transitions.
Aussi, par son intervention, le Département vise une approche globale de la politique de l'habitat combinant le financement du logement social, l'amélioration de l'habitat privé, la réponse aux besoins spécifiques et intégrant pleinement les enjeux d'équilibre du territoire et de transitions.
La mobilisation du parc existant est un enjeu fort de la politique de l'habitat du Département. Le soutien à l'accession, à la rénovation du parc privé, s'inscrit dans cet objectif.
Délégataire des aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le Département assure une cohérence entre les orientations nationales et les besoins locaux en matière de rénovation. Cela se traduit notamment par un soutien financier aux projets des propriétaires occupants modestes et très modestes, des propriétaires bailleurs sous conventionnement et des copropriétés (rénovation énergétique, lutte contre l'habitat indigne, adaptation à la perte d'autonomie et au handicap).

Pour l'année 2024, l'enveloppe Anah des droits à engagements destinée au parc privé est de 23 870 226 €.

LES MODALITES LOCALES DE FINANCEMENT DOSSIERS TRAVAUX

Ce présent PAT 2024 s'applique aux dossiers déposés à compter du 10 juillet 2024.

I. La priorisation des dossiers

A. Priorités de l'Anah pour 2024

Pour 2024, l'Anah a précisé ses priorités et le cadre applicable aux aides de l'Anah par la circulaire C 2024/01 du 13 février 2024 :

- Poursuivre la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' ;
- Renforcer l'accompagnement des propriétaires et copropriétaires ;
- S'assurer d'une gestion continue des crédits délégués.

B. Dispositions locales

Le Département d'Ille et Vilaine, sur avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 1 juillet 2024 , fixe les priorités d'actions des crédits délégués de l'ANAH pour l'année 2024 comme suit :

1) **Les dossiers seront priorisés sur un principe de localisation :**
   a) Dossiers en OPAH
   b) Dossiers en diffus

2) **Les dossiers seront priorisés selon le type de dossier :**
   a) Dossiers de propriétaires occupants :
      Priorité donnée par les plafonds de ressources :
      - Dossiers MOUS (travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé)
      - Dossiers propriétaires « très modestes »
      - Dossiers propriétaires « modestes »

   b) Dossiers de propriétaires bailleurs
      Priorité donnée par le niveau de loyer :
      - Loc3
      - Loc2
      - Loc1

   c) Dossiers pour l'amélioration des copropriétés dégradées

Pour les travaux de rénovation énergétique, lors du diagnostic du logement, l'opérateur est invité à examiner de manière exhaustive les besoins en interventions d'adaptation, si nécessaire.

II. Les modalités financières

A. Ajustement local des taux d'aide / Plafond travaux

Les taux de subvention ANAH sont des taux maximum.
Le Département d'Ille et Vilaine, délégataire des aides Anah, peut moduler les taux de subvention, dans la limite fixée par les textes et inscrite à la convention de délégation des aides à la pierre signée entre l'Etat et le Département (article R321-21-1 du CCH).

Pour son territoire de délégation, le Département d'Ille et Vilaine décide, pour l'année 2024, de moduler à la hausse les aides de l'Anah pour les thématiques suivants :

- Les projets de travaux lourds de propriétaire occupant pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ;
- Les projets de travaux de propriétaires bailleurs (toutes thématiques), si un conventionnement (Loc 1, Loc 2, Loc 3), à minima de 6 ans est contracté ;
- Les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion ;
- Les travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH copropriétés dégradées ou une OPAH Renouvellement Urbain volet « copropriété dégradée » , ou une ORCOD.

Les modalités sont précisées dans les tableaux ci-dessous.
En rouge, les modifications à la règle nationale (plafond des travaux éligibles augmenté et/ou taux d'aide ANAH majoré), dans le respect des dispositions de l'article R321-21-1 du CCH.

B. Les modalités génériques de financement

Travaux subventionnables

La délibération de l'Anah n° 2023-53 du 6 décembre 2023 fixe la liste des travaux recevables et autres dépenses associées dans le cadre des aides versées par l'Agence.

Seuil minimal de recevabilité d'un dossier

En application de l'article 4 du règlement général de l'Anah (RGA), une demande de subvention n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à 1 000 € HT, quelle que soit la nature de ces travaux.
Aucune dérogation n'est possible.

Avance et acompte de subvention

Les règles encadrant le versement des avances sont précisées par l'article R.321-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et le RGA (articles 18 bis, 30 bis, 43 et 72). Ces articles renvoient au Conseil d'administration de l'Anah le soin de fixer le montant maximal pouvant être versé sous forme d'avance.
La délibération de l'Anah n°2023-34 du 18 octobre 2023 fixe les règles encadrant les avances versées aux bénéficiaires d'aides ANAH : ménages très modestes et à compter du 1 janvier 2024, les ménages modestes, ont accès au système d'avance.
Par ailleurs, en fonction de l'état d'avancement du chantier, il est possible pour le ménage de bénéficier d'un acompte à hauteur de 70 % .
Les opérateurs sont invités à communiquer ces possibilités auprès des ménages modestes et très modestes.

Evolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide et son paiement

- 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.
- Le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention.
Seul un engagement rectificatif permet d'ajuster la subvention à la hausse, dans un cas précis :

- à l'appui d'une demande préalable transmise par l'opérateur au Département d'Ille et Vilaine afin de justifier d'un nécessaire ajustement du programme de travaux en lien avec un désordre constaté en phase chantier.

Pour les dossiers déposés à compter du 1 janvier 2021, en cas d'évolution du projet, le ménage a la possibilité de de déposer un second dossier auprès de l'Anah, dans un délai de cinq années. L'éligibilité de ce second dossier, considéré comme une seconde étape de travaux, est conditionné à la réalisation d'un gain d'une seule classe.

Le cas échéant, lorsqu'un projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, l'audit énergétique / rapport ergothérapeute du logement, devra être actualisé pour intégrer ces modifications et permettre d'attester du maintien de la cohérence du projet de travaux (saut de classe, gain énergétique …). L'audit énergétique /rapport ergothérapeute est fourni au plus tard au moment de la demande de paiement.

Dépôts de plusieurs demandes de subventions successives dans un délai de cinq ans

Un demandeur peut déposer plusieurs demandes de subventions successives pour l'amélioration d'un même logement dans les conditions prévues ci-dessous.
Lorsque le dépôt d'une nouvelle demande intervient dans un délai de cinq ans à compter du dépôt d'une première demande ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention, l'octroi d'une nouvelle aide est conditionné au respect du plafond de travaux le plus élevé parmi ceux applicables au titre des différences demandes d'aides.

Deux situations doivent être distinguées selon que ce plafond de travaux a été atteint ou non :

- Si, au dépôt de la nouvelle demande d'aide, le plafond de travaux a déjà été atteint, aucune nouvelle aide ne pourra être octroyée ;
- Si le plafond de travaux pris en compte n'a pas été atteint au titre des travaux du ou des dossiers précédents, la nouvelle demande d'aide peut donner lieu à l'octroi d'une aide dans la limite du reliquat possible sur le plafond de travaux.

Conditions d'octroi des aides

Démarrage des travaux

Les travaux ne doivent pas avoir été débutés avant le dépôt du dossier de demande d'aide auprès de l'Anah.
Les factures datées antérieurement à la date de dépôt de la demande de subvention ne pourront pas être pris en compte dans le calcul du solde de l'aide ANAH et est susceptible de remettre en cause l'intégralité de la subvention.

Engagement d'occupation

Dans les conditions prévues par l'article 15-D du RGA, les logements ayant fait l'objet de travaux subventionnés doivent être occupés pendant une durée d'au moins trois ans, à compter de la date de réception de la demande de solde de l'aide de l'Anah, pour les propriétaires occupants.
Une prorogation de deux ans est possible, selon les cas spécifiques indiquées par l'Anah.

Dans le cas d'une augmentation de la surface habitable (agrandissement / extension)

En cas d'agrandissement dans le volume d'un bâtiment existant (ex : aménagement de combles ou la transformation d'un garage), les travaux mis en œuvre au titre de la rénovation énergétique **dans les surfaces habitables créées** seront pris en compte dans les dépenses subventionnables du projet.
En cas d'extension au-delà du volume bâti existant (ex : surélévation ou addition de construction), les aides ANAH s'ajustent :

- Si extension inférieure à 14 m² (ou 20m² dans le cadre de travaux d'accessibilité/autonomie) : prise en compte des travaux recevable de l'existant et l'extension, dans les dépenses subventionnables sur projet.

- Si extension supérieure à 14 m² (ou 20m² dans le cadre de travaux d'accessibilité/autonomie) : les travaux réalisés dans l'extension ou dans la surélévation ne seront pas pris en compte dans l'assiette de subvention, qui se limitera aux travaux portant sur le volume du bâti existant. Pour cela :

L'audit énergétique, dans son « état projeté » pourra intégrer la future extension dans son calcul de gain.
Le calcul du montant de subvention ANAH intégrera les travaux recevables mis en œuvre dans la surface de l'existant, sans proratisation dans le cas de travaux bénéficiant aux deux espaces (ex : mode de chauffage).

Report d'engagement de dossiers

En fin d'année, selon le nombre de dossiers éligibles n'ayant pu recevoir de subvention et selon l'enveloppe déléguée restant disponible, le délégataire pourra décider des dossiers pouvant bénéficier d'un report sur l'année suivante. La CLAH pourra être sollicitée pour émettre un avis.

Conditions liées à la réalisation des travaux

Obligation de fourniture et mise en œuvre des matériaux

Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le Règlement général de l'Anah.
L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements.
Les travaux réalisés à partir de matériaux et d'équipements achetés directement par le propriétaire sont exclus du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en œuvre par une entreprises.
Cette disposition n'est pas applicable en cas d'auto-réhabilitation avec un encadrement technique ou la réalisation à partir de matériaux obtenus par voie de don (non comptabilisés dans les dépenses subventionnables).

Eligibilité matériaux biosourcés

En application de la délibération n°2023-53, les travaux de rénovation énergétique peuvent être réalisés avec des matériaux biosourcés (ouate de cellulose, fibre de bois, etc.).

Eligibilité travaux confort d'été

Les équipements suivants, liés à la transition écologique, peuvent être pris en compte dans les dépenses subventionnables :
> Les protections solaires mobiles extérieures de baies vitrées ;
> Les brasseurs d'air plafonniers fixes, à pales.

Travaux spécifiques

Les subventions sont plafonnées pour les meubles vasques sur la base d'un coût HT maximum de 500 €.
Les travaux d'isolation thermique des murs (extérieur ou intérieur) et/ou de remplacement des menuiseries doivent s'accompagner de l'existence ou de la pose d'un système de ventilation efficace.

Spécificité pour les travaux de rénovation énergétique : obligation certificat RGE

Selon les modalités définies par instruction du directeur général, les travaux de rénovation énergétique financés par l'Agence doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant du label « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) lorsqu'un tel label existe pour les travaux.
Il s'agira d'une qualification RGE par type de travaux et non par type de matériaux (ex : pas de qualification spécifique RGE pour l'usage des matériaux bio-sourcés).

Selon des modalités définies par instruction du directeur général, les travaux de rénovation énergétique financés par l'Agence doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant du label : Reconnu Garant de l'Environnement ; (: RGE ;) lorsqu'un tel label existe pour les travaux.
La notion de : label RGE intègre la : qualification et la certification RGE. Les critères d'obtention du label RGE varient selon qu'il s'agit d'une certification et d'une qualification.

L'ANAH tient à jour une foire aux questions sur « Extrarénov ». Les opérateurs sont invités à se renseigner sur la foire aux questions mise à jour sur le site.

II. Le financement des dossiers de propriétaires occupants

A. Les dispositions générales

*Les dossiers de propriétaires occupants sont éligibles qu'ils soient situés **en zone agglomérée ou non**.

*Un ménage ne peut déposer un dossier propriétaire occupant que s'il est titulaire d'un droit immobilier réel. Un compromis de vente n'est pas suffisant. Un justificatif de propriété (tel qu'une attestation notariale) n'est exigé que dans le cas où l'adresse du demandeur diffère de celle figurant sur l'avis d'imposition (acquisition récente ou adresse fiscale différente de l'adresse postale du chantier).

*Un même ménage ne peut pas déposer un dossier propriétaire bailleur et propriétaire occupant la même année civile.

*La CLAH ne fera pas d'engagement financier complémentaire si le dossier avait pu être déposé complet initialement.

B. Les dispositions particulières

1. Précisions sur l'achat de biens très dégradés et vacants en dehors de la zone agglomérée

Ces projets de travaux sont éligibles aux aides de l'Anah sans condition particulière. Néanmoins, **il est attendu de la part de l'opérateur une extrême vigilance dans l'accompagnement de ces ménages.**
Ces projets d'acquisition avec travaux étant complexes et coûteux, une orientation vers l'**ADIL 35** est conseillée afin de prévenir d'éventuels difficultés à mener le parcours travaux à son terme.
Par ailleurs, il est également possible d'orienter les ménages vers les **conseillers en architecture du CAU 35**[6] qui apporteront conseils et orientations sur les travaux et les démarches administratives.

2. Précisions sur les travaux de réfection de toiture dans les projets de rénovation énergétique

Dès lors que des travaux de toiture sont nécessaires et **induits** par un projet d'économie d'énergie (reprise de la toiture suite à l'isolation des combles), la dépense éligible des travaux de toiture à une aide de l'Anah correspondra à 50 % du coût de l'isolation des combles.

3. Précisions sur les travaux induits pour les dossiers LHI

Dès lors que des travaux de désamiantage sont nécessaires et induits, ces derniers peuvent être pris en compte dans les dépenses subventionnables. Les travaux liés à la VMC, réalisés par une entreprise non RGE, peuvent également être pris en compte dans les travaux induits.

4. Précisions sur les travaux d'assainissement

Les travaux d'assainissement (collectif et non collectif) sont subventionnables pour les dossiers MOUS[7], dans le cas de projets de travaux lourds ou de sécurité et salubrité de l'habitat (SSH). Un rapport d'insalubrité démontrant une situation « très mauvaise » (note 3) du réseau d'évacuation des eaux usées, ou un arrêté prescrivant la mise en conformité des installations seront joints au dossier.
Par ailleurs pour les autres dossiers de ménages très modestes, une demande de financement pour l'assainissement non collectif est possible uniquement sur :

- Injonction du SPANC (service public d'assainissement non collectif) ;

6 Conseil en architecture et urbanisme d'Ille-et-Vilaine
7 Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

- Nécessité d'un co-financement agence de l'eau et/ou collectivité locale ;
- Entrée de travaux « autres travaux » : plafond de travaux de 20 000 € HT avec un taux de subvention de 35 %.

5. Précisions sur les travaux en parties communes en copropriétés

Dans la thématique « autres travaux », pour les ménages très modestes, pourront être pris en compte, dans le total de dépenses subventionnables, les travaux suivants :

- Travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriété en difficulté afin de faciliter les prises de décisions collectives.

Dans la thématique « autres travaux », lorsque le demandeur est un propriétaire occupant aux ressources modestes, seuls les 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 » (ou du volet « copropriété » d'une OPAH), sont subventionnables.

6. Précisions sur les travaux de transformation d'usage

Les travaux de rénovation énergétique peuvent comprendre des travaux de transformation d'usage.

Dans le cadre d'un projet de travaux de rénovation énergétique, les travaux financés par l'Anah peuvent porter en partie ou en totalité sur des locaux non affectés à l'habitation avant travaux. Ces transformations d'usage consistent en :

- 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.

Les demandes de subvention pour un projet de transformation d'usage sont instruites dans les conditions applicables aux projets de travaux de rénovation énergétique « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné'.

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'aide, la date d'ancienneté de l'immeuble et du local faisant l'objet de la transformation d'usage à prendre en compte est la date de la construction de l'immeuble ou du local.

Les projets de transformation d'usage de propriétaires occupants doivent faire l'objet d'un avis après présentation en CLAH.

7. Précisions sur le parcours de rénovation énergétique par étapes

Pour les logements classés « E », « F » ou « G », le dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » prévoit la possibilité de réaliser un projet de travaux énergétique en deux étapes maximums **sur une période totale de cinq ans**, avec un plafond de dépense éligible adapté. Il est rappelé que le parcours de rénovation par étapes est réservé aux demandes d'aides déposées par les propriétaires occupants.
Dans la période de cinq ans suivant le dépôt d'une première demande de subvention ayant donné l'octroi d'une subvention pour des travaux de rénovation énergétique, tout demandeur peut déposer un second dossier de travaux de rénovation énergétique lui permettant d'atteindre un gain de classes plus ambitieux.

Les travaux réalisés au titre de la seconde demande doivent permettre au logement d'atteindre la classe suivante :

- Pour les logements de classes « F » ou « G » avant tout travaux : au moins la classe « C »
- Pour les logements de classe « E » avant tout travaux : au moins la classe « B ».

Pour bénéficier du plafond de travaux adapté pour une rénovation par étapes, les travaux réalisés doivent permettre d'atteindre, à l'issue de la seconde étape, un certain gain de classe, déterminé en fonction de la classe initiale du logement avant travaux.
Lorsque les conditions sont remplies, le demandeur bénéficie en seconde étape d'un plafond de dépenses éligible égal à la différence entre :

- Le plafond de dépenses éligible associé au cumul des deux étapes de travaux ;
  - Et
- Le montant de la dépense éligible associée à la première étape.

8. Travaux exclus de subvention

Les travaux suivants sont exclus de subvention :

- **Ravalement**

C. Les taux de subvention[8]

Règlementation locale

PROPRIETAIRES OCCUPANTS					
		Plafond national Travaux subventionnables (HT)	Taux national	Taux adapté	Observations
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille nécessitant des travaux lourds) Indice de dégradation (ID) >= 0,35 et/ou d'insalubrité >= à 0,4) obligation audit énergétique	Atteinte de la classe « E » minimum après travaux	70 000 €	80% très modestes	90 % pour les très modestes	Bonification « Sortie de passoire thermique » Si Classe F ou G avant travaux et au moins D après travaux : + 10 points de subvention
			60% modestes	70 % pour les modestes	
	Non-atteinte de la classe « E » minimum après travaux	50 000 €	50 % très modestes et modestes	60 % très modestes et modestes	Subvention max. 30 000€
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné Travaux de rénovation énergétique permettant 2 sauts de classes ou +	Gain de deux classes	40 000 €	80% très modestes 60% modestes		Bonification « Sortie de passoire thermique » Si Classe F ou G avant travaux et au moins D après travaux : + 10 points de subvention
	Gain de trois classes	55 000 €			
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 €			

8 Taux applicables sur le territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine.

Travaux d'accessibilité ou d'adaptation (MA PRIME ADAPT')	22 000 €	70% très modestes		Pas de majoration possible
		50% modestes		
Autres travaux	20 000 €	35% très modestes		
		25 % modestes uniquement pour les travaux en parties communes concernant une copropriété en difficulté		

REMARQUES :

- Le taux d'aide national pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé des propriétaires occupants est majoré dans le présent PAT de 10 points ;
- Respect des plafonds de ressources : conformément au II de l'article R.321-12 du CCH et à l'article 15-C du règlement national de l'Anah, les bénéficiaires ne sont éligibles au régime d'aides que si leurs ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources dits « modestes » ou « très modestes » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 et révisés, pour l'année 2024, par la circulaire du Directeur général de l'Anah du 29 novembre 2023 (voir en annexe 2 : plafonds de ressources 2024) ;
- Pour 2024, une forte évolution du système d'aides à destination des propriétaires occupants du parc privé est constatée (voir délibération N°2023-45 du 6 décembre 2023 disponible sur https://extrarevov.anah.gouv.fr/)
- Concernant le financement, une dérogation au taux des règles d'écrêtement de droit commun de 80 % pour les ménages aux ressources très modestes est possible. Le montant total d'aides publiques directes peut être porté à 100 % du coût global TTC de l'opération dans des cas ciblés.

PRECISIONS IMPORTANTES :

- Pour l'application de la délibération n°2023-45 du CA de l'ANAH, l'indicateur de dégradation, calculé après remplissage de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, doit être supérieur ou égal à 0,35 pour que le logement ou l'immeuble soit considéré comme étant dans une situation avérée de dégradation importante ou très importante.
- Pour l'application de la délibération n°2023-45 du CA de l'ANAH, le niveau d'insalubrité, calculé sur le fondement de la grille d'évaluation, doit être supérieur ou égal à 0,4 pour que le logement ou l'immeuble soit considéré comme étant dans une situation avérée d'insalubrité.

III. Le financement des dossiers de propriétaires bailleurs

A. Les dispositions générales

*Les projets doivent être nécessairement **situés en zone agglomérée** (plan avec localisation du projet à l'appui du dossier), sauf exceptions pour les hameaux.
La notion de zone agglomérée : périmètre de panneau à panneau (si doute, l'opérateur pourra consulter les services du Département pour s'assurer de son éligibilité).

*Un dossier est réputé complet avec l'acte de propriété définitif (compromis non admis).

*Un même ménage ne peut pas déposer un dossier propriétaire bailleur et propriétaire occupant la même année civile.

*La CLAH[9] ne fera pas d'engagement financier complémentaire si le dossier avait pu être déposé complet initialement.

A compter du 1er juillet 2024, les propriétaires bailleurs modestes et très modestes pourront accéder aux aides Ma Prime rénov' Parcours accompagné, sans obligation de conventionnement.
Ces aides sont exclusivement mobilisables pour les personnes physiques, à raison de maximum trois logements par ménage sur une durée de cinq années.

		Plafond national Travaux subventionnables (HT)	Taux national	Observations
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné Travaux de rénovation énergétique permettant 2 sauts de classes ou +	Gain de deux classes	40 000 €	80% très modestes 60% modestes	Bonification « Sortie de passoire thermique » Si Classe F ou G avant travaux et au moins D après travaux : + 10 points de subvention
	Gain de trois classes	55 000 €		
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 €		

Le régime d'aides des dossiers de travaux de propriétaires bailleurs avec conventionnement perdure. Il est décrit ci-dessous.

9 Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat

B. Les dispositions particulières : avis du délégataire

1. Les cas particuliers nécessitant un avis du délégataire

Le financement des logements de propriétaires bailleurs est soumis à un avis du délégataire dans les seuls cas suivants (avis donné en concertation avec la délégation locale de l'Anah) :

→ Les transformations d'usage

→ Plus d'un logement à la même adresse : le délégataire sera amené à donner un avis sur le projet et le taux de financement des opérations de propriétaires bailleurs quand elles concernent plusieurs logements, avant le dépôt du dossier. **Le délégataire se réserve le droit de préciser le taux applicable pour chaque logement.**

→ Les projets situés en hameaux hors zone agglomérée

Tout avis sera rendu notamment au regard des indicateurs suivants :

- La demande locative sociale de la commune ;
- La tension de la commune (zonage DREAL) ;
- La pression locative (pour les hameaux hors zone agglomérée) ;
- Le nombre de logements présents dans le hameau ;
- La desserte en transport en commun.

2. La constitution de la demande d'avis

Les demandes d'avis seront transmises par voie dématérialisée par l'opérateur au délégataire en amont du dépôt du dossier.

Le document présenté par les opérateurs devra comprendre :

- La fiche type[10] créée afin d'uniformiser les demandes ;
- La localisation du projet ;
- Des photos ;
- La numérotation des logements dans le cas d'une demande pour plusieurs logements à la même adresse ;
- **Un tableau de synthèse comportant, pour chaque logement : superficie, typologie du loyer (Loc1, Loc2, Loc3), taux Anah applicable, subventions estimées.**

3. La validité de l'avis

Un dossier ayant reçu un avis favorable du Département doit faire l'objet d'un **dépôt au plus tard un an après l'émission de cet avis (date de départ : date de rédaction du courrier transmis au propriétaire)**. Au-delà d'un an, l'avis du Département est réputé caduc.

10 Annexe 2

C. Les taux de subvention[11]

Règlementation locale

Propriétaires bailleurs					
	Plafond national	Plafond adapté Travaux Subventionnables	Taux national	Taux adapté	Bonification et primes cumulables
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille nécessitant des travaux lourds) Indice de dégradation (ID) >= 0,55 (ou indice d'insalubrité >= 0,30) + obligation audit énergétique	1 000 € HT/m²	1250 € HT/m² (SHF) Dans la limite de 80 m²/logement (soit un maximum 100 000 €/lgt)	35%	45 %	PRIME « HABITER MIEUX » Si gain énergétique > 35 % : prime de 1 500 € / logement (Cette prime peut atteindre 2 000 € en cas de sortie des étiquettes F ou G et atteinte de l'étiquette D minimum) PIL (Prime Intermédiation locative) Si conventionnement LOC 2 ou LOC 3 et recours à un dispositif d'intermédiation locative (sous location, mandat de gestion) pendant 3 ans minimum : 1000 € de base + 1000 € en cas de mandat de gestion + 1000 € si surface du logement < ou égale à 40 m² Autres primes indiquées à la délibération N°2024-02 du CA de l'ANAH du 13/03/2024
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (Travaux de « petite LHI » : insalubrité < à 35%, péril, sécurité des équipements communs, risques saturnins)	750 € HT/m²	937 € HT/m² (SHF) Dans la limite de 80 m²/logement (soit un maximum 74 960 €/lgt)	35%	45 %	
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (MA PRIME ADAPT')			35 %	45 %	
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (Dégradation constatée sur grille) Indice de dégradation >= à 0,35 et < à 0,55			25 %	35 %	
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement			25 %	35 %	

11 Taux applicables sur le territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine

(Travaux d'économie d'énergie sur logement peu ou pas dégradé avec un gain énergétique > à 35 % et production d'une grille de dégradation)					
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			25 %	35 %	
Travaux de transformation d'usage			25 %	35 %	

REMARQUES :

- Les aides sont corrélées à une obligation de conventionnement ;
- Le plafond des travaux éligibles est majoré de 25 % pour tout type de travaux par le présent PAT. De plus, le taux d'aide ANAH est majorée de 10 points, quel que soit le conventionnement choisi (LOC1, LOC2 et LOC3), afin de pouvoir rendre attractif l'effort de conventionnement auprès des bailleurs.

IV. Le financement des dossiers des organismes en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Règlementation locale[12]

Organismes Agréés MOI			
Travaux pour réhabiliter un logement MOI	1250 € HT/m² (SHF) dans la limite de 120 m² / logement (soit max 150 000 € / lgt)	70 %	PRIME « HABITER MIEUX » Si gain énergétique > 35 % : prime de 1500 € / logement (Cette prime peut atteindre 2000 € en cas de sortie des étiquettes F ou G) PRIME DE RESERVATION Si droit de réservation préfectoral appliqué : 4000 €

REMARQUES :

- Le taux d'aide ANAH pour les réhabilitations de logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion est majoré de 10 points par le présent PAT (en rouge dans le tableau ci-dessus). En revanche, en application de l'annexe n°4 à la délibération n°2023-55 du Conseil d'administration du 6 décembre 2023, le plafond des travaux éligibles ne peut pas être majoré.

[12] Taux applicable sur le territoire de délégation du Département d'Ille-et-Vilaine

V. Le financement des dossiers de locataires

LOCATAIRES			
	Plafond Travaux subventionnable	Taux maximal subvention ANAH	Bonification et primes cumulables
Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre de la loi du 12/07/1967 modifiée	20 000 € HT	35 % pour les très modestes 20 % pour les modestes	
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (MA PRIME ADAPT')	22 000 € HT	70 % pour les très modestes 50 % pour les modestes	

REMARQUES :

Ajustements concernant les modalités de demande auprès du propriétaire :

En vue de recueillir l'accord du bailleur, le locataire lui adresse une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande décrit précisément les travaux envisagés et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Elle fait mention, notamment, de l'entreprise chargée d'exécuter ces travaux. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur.

Le locataire joint à sa demande d'aide l'un des deux documents suivants :

- Soit une copie de l'accord exprès du bailleur ;
- Soit une copie de la demande d'accord susmentionnée envoyée au bailleur permettant de prouver l'accord tacite du bailleur pour la réalisation des travaux.

VI. Le financement des dossiers des syndicats de copropriétés

A. Les dispositions générales

Conformément aux dispositions de l'article 15-H du RGA de l'Anah, l'immeuble est considéré comme étant affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation :

- Pour des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;
- Pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants.

En matière de travaux, les aides au syndicat de copropriété, qui bénéficient à l'ensemble des copropriétaires, sont ouvertes à l'ensemble des copropriétés d'habitat pour :

- les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ; (à compter du 1er janvier 2024)
- pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants..

B. Les dispositions particulières

1. Les cas particuliers nécessitant un avis du délégataire

Le financement de la réhabilitation des copropriétés est soumis à un avis du délégataire dans les cas suivants :

→ Les projets de redressement et de réhabilitation de la copropriété, pour les copropriétés dégradées exclusivement
→ Les projets de restructuration de la copropriété (modification de la structure du bâtiment)
→ Les projets de travaux urgents de la copropriété

Les demandes d'avis seront transmises par voie dématérialisée par l'opérateur au délégataire en amont du dépôt du dossier. Les demandes devront comprendre les pièces constitutives du projet.

2. Le cas particulier nécessitant une information auprès du délégataire

En cas de régime mixte, une étude d'opportunité du mixage des aides doit être transmise, au délégataire, par l'opérateur, préalablement au dépôt de la demande.

3. Précisions concernant les financements exclusivement dédiés aux syndicats de co-propriétaires

Certains travaux sont finançables uniquement lorsque le demandeur est un syndicat de copropriétaires de copropriétés en difficulté. Il s'agit notamment :

- Des travaux de mises en sécurité et bon fonctionnement des ascenseurs ;
- Des travaux de rénovation et d'adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage.

4. Précisions concernant le mixage des aides (dispositif d'aides mixtes)

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

- Via des aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides « PO » ou « PB » ;
- Via une aide au syndicat de copropriétaires ; ou

- Via une combinaison de ces deux modalités (dispositif d'aides mixtes) pour les seules copropriétés en difficulté visées au 7° du I de l'article R.321-12 du CCH : les travaux font alors l'objet à la fois d'une aide au syndicat de copropriétaires et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles.

En dispositif d'aides mixtes, le cumul des aides individuelles aux copropriétaires PO/PB et de l'aide aux syndicats, ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat.

Les aides individuelles font l'objet d'une demande collective groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles.

Une étude d'opportunité du mixage des aides doit être transmise, au délégataire, par l'opérateur, préalablement au dépôt de la demande.

5. Précisions concernant le financement des travaux urgents

Une majoration du taux à 100 % pour les travaux urgents peut être appliqué. La majoration doit rester exceptionnelle et se justifier au regard d'un caractère d'urgence, après examen au cas par cas du contexte et de la situation financière. L'autorité décisionnaire apprécie en opportunité le pourcentage de la majoration appliquée à l'aide.

C. Les taux de subvention

Concernant les **copropriétés de droit commun**, MaPrimeRénov' Copropriété est le régime d'aide à destination des copropriétés engagées dans un projet de travaux de rénovation énergétique. Il permet au syndicat des copropriétaires d'obtenir un accompagnement technique et méthodologique ainsi qu'une aide financière aux travaux. Cela concerne les travaux en parties communes et en parties privatives d'intérêt collectif.

La délibération n°2023-47 du CA de l'Anah du 6 décembre 2023 précise les conditions de financement.

Concernant les **copropriétés en difficulté**, le régime d'aides est précisé ci-dessous.

SYNDICAT DE COPROPRIETES			
Copropriétés en difficulté			
Travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH-CD, d'une ORCOD, d'un volet « copropriétés dégradées d'une opération programmée » Copropriété dégradée	Pas de plafond	50 % en cas de dégradation importante du bâti (attestée par la grille de dégradation, avec un indicateur de dégradation >= 0,55) (Majoration dans certaines situations listées dans la délibération 2023-42 du CA de l'Anah du 6/12/23)	PRIME « COPROPRIETE EN DIFFICULTE » + 20 points du taux de l'aide socle (valorisation obligatoire des CEE par l'ANAH) BONIFICATION SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE + 10 points du taux de l'aide socle (classe F ou G avant travaux, D minimum après travaux)

Travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH-CD, d'une ORCOD, d'un volet « copropriétés dégradées d'une opération programmée » Copropriété moyennement dégradée	Pas de plafond	35 %	PRIMES INDIVIDUELLES 3000 € pour les PO très modestes 1500 € pour les PO modestes (demande groupée pour l'ensemble des propriétaires éligibles)
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (PDS)	Pas de plafond	50 % (Majoration dans certaines situations listées dans la délibération 2023-42 du CA de l'Anah du 6/12/23)	
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme…)	Pas de plafond	50 %	
Travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond	50 %	

REMARQUES :

- Le taux d'aide national pour les travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH-copro, ORCOD, volet « copropriété dégradée d'une opération programmée », dans le cas d'une copropriété dégradée, est majoré de 15 points (50 % au lieu de 35 %) en cas de dégradation importante ou de l'existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti ;
- En OPAH RU, OPAH copros ou OPAH avec volet copros, un mixage doit être recherché. Conformément à la circulaire ANAH du 14 février 2022, le recours au mixage des aides doit permettre de diminuer les quotes-parts des propriétaires occupants modestes et très modestes et d'inciter les propriétaires bailleurs à pratiquer les loyers conventionnés.

- En OPAH CD, volet copropriétés dégradées d'une opération programmée, ORCOD ou PDS, le taux de l'aide de l'Agence peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI au financement des travaux HT subventionnée par l'Agence. La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou EPCI concerné.

VII. Les aides sur fonds propres du Département depuis le 1er mars 2020 – en vigueur à la date d'application du présent PAT

Etat des lieux des dispositifs de financements du Département depuis le 1e mars 2020 – en vigueur à la date d'application du présent PAT		**Modalités % sur une dépense HT / subvention forfaitaire**	**Montant de l'aide**
Propriétaires Occupants accompagnés dans le cadre de la MOUS (PO)	**Habitat indigne et très dégradé Aide automatique en complément d'une aide Anah**	Subvention forfaitaire	2 000 €
Propriétaires Occupants accompagnés dans le cadre de la MOUS (PO)	**Habitat indigne et très dégradé Aide au cas par cas après étude du dossier en commission ad hoc**	Aide aux travaux – Subvention forfaitaire	1 000 à 4 000 €
		Aide aux diagnostics, aux études, à la maîtrise d'œuvre – 50 %	3 000 € max
Propriétaires Bailleurs (PB) avec travaux*	**Loc1, Loc2, Loc3**	15%	10 000 € max PRIME BONUS BÂTI ANCIEN 3 000 €[13]
	Loc1, Loc2, Loc3 ET bien vacant en zone agglomérée depuis plus de 3 ans	20%	15 000 € max PRIME BONUS BÂTI ANCIEN 3 000 €[14]
Propriétaires Bailleurs (PB) sans travaux	**Développement de logements conventionnés sociaux sans travaux >conventionnement social ou très social, min 6 ans >diagnostic thermique obligatoire (étiquette D min) >Obligation d'une gestion locative avec une structure de type agence immobilière à vocation sociale**	Subvention forfaitaire	1000 euros

**Aides aux propriétaires bailleurs sous réserve d'atteindre une étiquette D après travaux et que le bien soit confié à une agence immobilière à vocation sociale.*

[13] Sous réserve et analyse de justificatifs sur la prise en compte du bâti ancien

[14] Sous réserve et analyse de justificatifs sur la prise en compte du bâti ancien

Evolution 2024 :

*Prime bonus de 3 000 euros, pour les dossiers Propriétaires Bailleurs, en cas de prise en compte des caractéristiques du bâti ancien dans le cadre du projet de rénovation (bâti terre, pierres locales, réalisation de diagnostics structures et sanitaires pour assurer la perméabilité des murs …) ;
*Arrêt de la prime à la reconduction au conventionnement du fait de l'arrêt des dispositifs Borloo et Cosse au 31 décembre 2023
* Création d'une prime au conventionnement sans travaux pour les propriétaires bailleurs de 1 000 euros

LES MODALITES LOCALES DE FINANCEMENT DES DOSSIERS INGENIERIE

I. La structuration du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov'

Le Département contribuera au déploiement du service public de la rénovation, en accompagnant les EPCI, à la structuration d'une continuité et d'une fluidité des parcours usagers, en encourageant les complémentarités entre structures (Espace Conseil France Rénov, ADIL, CAU, équipes de suivi d'animation d'OPAH/PIG…). En ce sens, le Département accompagnera, sur les territoires, le déploiement des guichets et la conduite des politiques d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat dont les démarches d'« aller vers ».

Dans le cadre de la mise en œuvre des pactes territoriaux, une articulation sera recherchée entre les Espaces Conseils France Rénov' et les OPAH en cours.

Les nombreuses études pré-opérationnelles, n'ayant pas abouti au démarrage d'une OPAH, seront capitalisées, ré-investies dans le cadre de la réalisation des pactes et les définitions des missions attendues. Les EPCI concernés sont Liffré Cormier Communauté, Pays de Châteaugiron, Montfort Communauté, Brocéliande Communauté, Côtes d'Emeraude Communauté, CC Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint Michel, notamment.

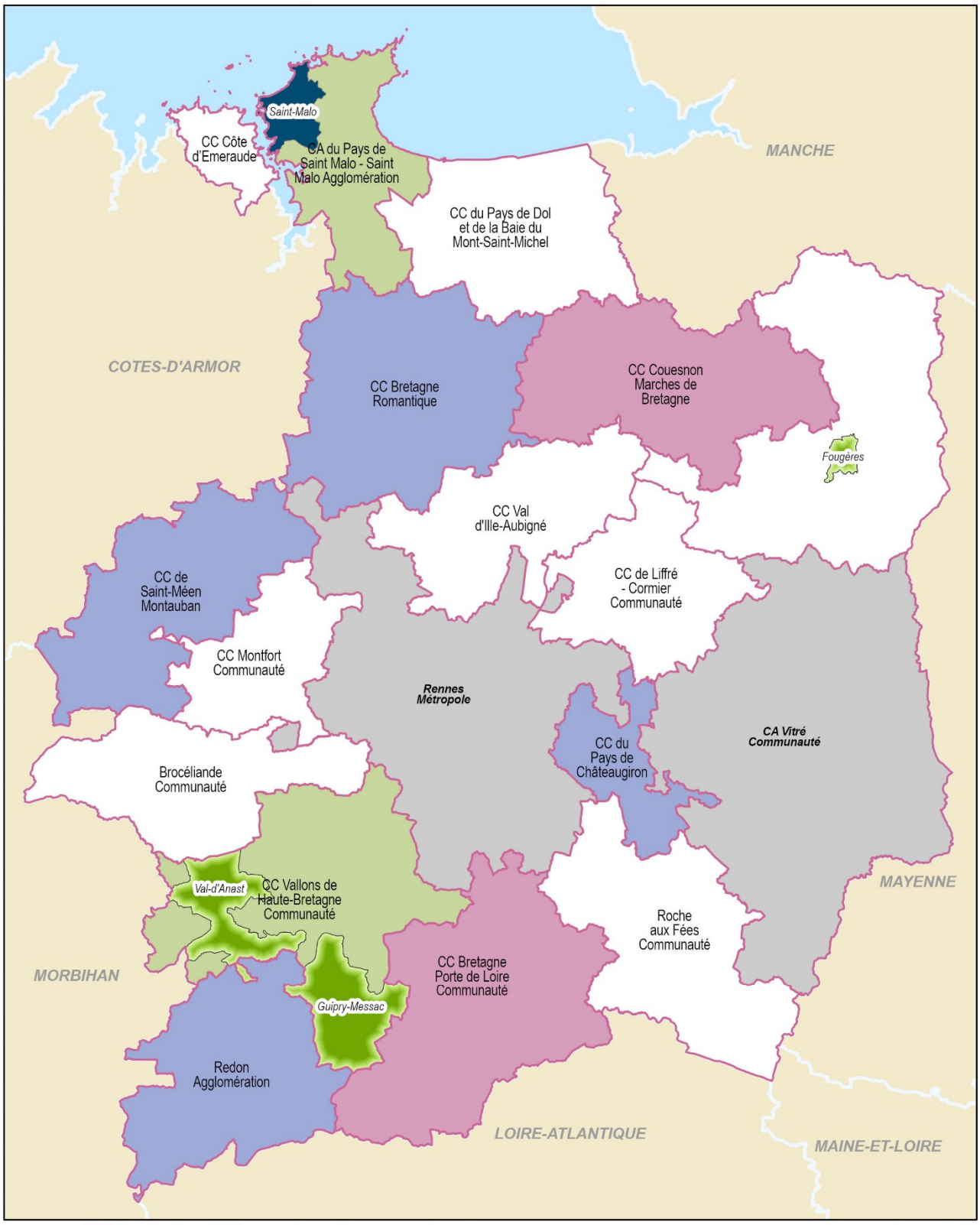
Les études pré-opérationnelles en cours en 2024, visant la réalisation potentielle d'une OPAH-RU, OPAH copros ou OPAH CD, seront accompagnées et viendront s'articuler avec les futures pactes territoriaux. Les EPCI concernés sont Redon Agglomération, CC Saint Méen Montauban, CC Bretagne Romantique, notamment.

Les bilans des OPAH terminées en 2023 et 2024 seront appréciés et investis, pour l'élaboration des futures pactes territoriaux. Les EPCI concernés sont Couesnon Marches de Bretagne, CC Bretagne Porte de Loire Communauté, notamment.

Le Département participera au réseau d'animation des territoires et des acteurs de la rénovation.

II. L'état des lieux des secteurs programmés au 1er juillet 2024

Etat des lieux des études et opérations programmées au 01/07/2024



Sources : Département d'Ille-et-Vilaine - SHCV / IGN BD-TOPO - Conception cartographique : Département d'Ille-et-Vilaine - Det - fd - mai 2024

III. Les taux de subvention 2024

Pour agir en complémentarité avec le Service public de la rénovation de l'habitat France Rénov', le Département encourage la mise en place d'opérations programmées, destinées à favoriser les sorties d'opérations complexes et à aller vers les publics les plus vulnérables. La mise en œuvre d'OPAH RU et Copros, est notamment améliorée grâce à la possibilité de financements des parts variables.

Type de prestation	Nature de l'opération	Taux de financement	Plafond de dépenses subventionnables HT
Diagnostic préalable ou de repérage	Toutes opérations programmées	50 %	100 000 € HT
Etude d'évaluation			
Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes			
Etudes pré-opérationnelles	OPAH RU	50 %	200 000 € HT
	OPAH RR		
	OPAH Copropriétés	50 %	100 000 € HT + 500 € HT/logement
	ORCOD		
	Plan de sauvegarde		
Etude de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre et/ou le traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière (THIRORI)		50 %	200 000 €
Suivi animation : part fixe	OPAH RR	35 %	250 000 € HT
	OPAH RU	50 %	250 000 € HT
	OPAH Copros	50 %	150 000 € HT + 500 € HT / logement
Suivi animation : part variable Pour les opérations ne comprenant pas les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21/12/2022	OPAH RU	Prime aux dossiers Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, PO ou PB : 2 000 € / logement Prime aux dossiers de Travaux de rénovation énergétique, PO ou PB : 600 € / logement Prime à l'appui renforcé du PO ou PB (autonomie PO ou PB, moyennement dégradé PB) : 300 € / logement Prime complémentaire au secteur tendu : prime au développement du logement social (330 €/logement) et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre de l'intermédiation locative (660 € / logement) et donnant lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative (PIL) Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : 1 450 € / ménage	
	OPAH RR		

Suivi animation : part variable pour les opérations comprenant les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21/12/2022 : MAR …	OPAH RU	Prime aux dossiers Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, PO ou PB : 2 000 € / logement Prime aux dossiers de Travaux de rénovation énergétique, PO ou PB : >pour les PO très modestes (TMO) : 2 000 € / logement >pour les PO modestes (MO) ou les PB : 1 600 € / Logement Prime aux dossiers comprenant un volet rénovation énergétique et une intervention sur l'habitat indigne ou dégradé >pour les PO très modestes (TMO, modestes (MO) ou les PB : 4 000 € / logement Prime aux dossiers moyennement dégradé PB : 300 €/logement Prime aux dossiers d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap : 600 € / logement Prime à la transformation d'usage (PB) : 156 € / logement Prime complémentaire au secteur tendu : prime au développement du logement social (330 €/logement) et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre de l'intermédiation locative (660 € / logement) et donnant lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative (PIL) Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : 1 450 € / ménage
	OPAH RR	

Pour rappel : pour les territoires qui ne sont pas couverts par une opération programmée (OPAH, PIG) ou pour un ménage qui souhaiterait s'affranchir de l'opérateur choisi par un territoire dans le cadre d'une opération programmée, la subvention travaux est majorée d'une subvention complémentaire destinée à participer au financement des prestations d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).
Sont éligibles à une subvention pour le financement des prestations d'AMO définies par la délibération n°2023-50, les propriétaires occupants, les propriétaires bailleurs et les locataires qui ne bénéficient pas d'un accompagnement dans le cadre d'une prestation de suivi-animation d'une opération programmée.

Voir en annexe 4 Tableau récapitulatif du régime de subvention des prestations AMO

Le financement des parts variables des opérations programmées

Les parts variables sont liées aux objectifs et aux résultats annuels de l'opération programmée. Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de logements faisant l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'attribution de l'aide aux propriétaires bailleurs ou aux propriétaires occupants et autres bénéficiaires assimilés, pour la réalisation, par référence au régime d'aide applicables à ces bénéficiaires :

- D'un projet de travaux pour réhabiliter un logement indigne ou dégradé (PO/PB) ;
- D'un projet de travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (PO/PB) ;
- D'un projet de travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap (PO/PB).

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux.
Pour les travaux de rénovation énergétique, le ménage peut recourir à l'opérateur de son choix : il peut s'agir de l'opérateur retenu par la collectivité dans le cadre du dispositif programmé ou de toute autre opérateur répondant aux conditions prévues par la délibération relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage n°2023-50 du 6 décembre 2023. Les prestataires d'accompagnement des travaux de rénovation énergétique doivent être agréés MAR' dans les OPAH.
A l'engagement, le montant prévisionnel de la part variable est calculé en fonction des objectifs prévus pour l'année considérée.
A noter : les prolongations d'OPAH ne font pas l'objet de financement sur les crédits délégués de l'Anah.

IV. Les dossiers de demande de subvention et prolongation d'OPAH

*Les demandes de prolongation d'OPAH doivent être sollicitées par écrit au Président du Conseil Départemental (service habitat et cadre de vie) **au moins 3 mois avant la date d'échéance** de la convention d'opération. **Une évaluation de l'OPAH devra être jointe à ces demandes**.

LES CONDITIONS DE SUIVI, D'EVALUATION, DE RESTITUTION ANNUELLE DES ACTIONS MISES EN OEUVRE

→Le programme d'actions territorial fait l'objet d'un **bilan annuel**.
Sur la base de ce bilan annuel et de l'évolution de la politique générale de l'agence, le PAT peut faire l'objet d'adaptation pour tenir compte notamment des moyens financiers alloués et des nouveaux engagements contractuels.

LES LOYERS

La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs.

Le nouveau dispositif fiscal **« Loc'Avantages »** fait évoluer les conditions de l'avantage fiscal en lien avec de nouvelles conditions de location :

- Passage à une réduction d'impôts aux taux suivants :
  - Loc 1 : 15 % des revenus locatifs et 20 % si recours à l'intermédiation locative ;
  - Loc 2 : 35 % des revenus locatifs et 40 % si recours à l'intermédiation locative ;
  - Loc 3 : 65 % des revenus locatifs uniquement si recours l'intermédiation locative.

- Les niveaux de loyers applicables sont **fixés nationalement par arrêté** sans possibilité de modulation locale. La durée des conventions Anah avec Loc'Avantages est unifiée à **six ans** avec ou sans travaux (avec possibilité de prorogation par période triennale). Un simulateur des loyers est disponible sur la plateforme https://www.anah.gouv.fr/anatheque/loc-avantages

Les demandes de conventionnement déposées à compter du **1er mars 2022** bénéficient de ce nouveau dispositif.

A noter, les demandes de conventionnement sans travaux sont à déposer sur la plateforme de l'Anah dans un délai maximal de deux mois à partir de la prise d'effet du bail.

Le loyer et les ressources du locataire sont appréciés à la date de conclusion du bail et ne doivent pas excéder les plafonds, fixés par le décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 en fonction de la localisation du logement et de son affectation à la location intermédiaire, sociale ou très sociale. Ce décret précise les méthodes possibles pour fixer les plafonds à partir d'une estimation d'un loyer de marché hors charges.

- Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés les années paires : les données à retenir, notamment leur année de collecte, et les modalités de leur actualisation s'il y a lieu, seront fixées par arrêté.
- Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés les années impaires : les plafonds de loyer des années paires seront actualisés selon l'IRL du 2ème trimestre.

Le Gouvernement doit remettre au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation de cette nouvelle réduction d'impôt.

Un loyer accessoire est possible pour des annexes non accolées au logement, qui pourraient être louées à un tiers indépendamment du logement (place de stationnement ou grage, terrasses et cours, jardins).

Les règles d'application sont les suivantes : 10 % du montant du loyer principal hors charges, dans la limite d'un forfait maximum par type d'équipement :

	LOC 1	LOC 2	LOC 3
Garage individuel boxé	60 €	52 €	41 €

Emplacement de parking souterrain	50 €	35 €	25 €
Emplacement de parking aérien	12 €	10 €	8 €
Jardin > 15 m²	20 €	20 €	17 €
Maxi par logement pour la totalité des accessoires	80 €	73 €	52 €

ANNEXES

ANNEXE 1

PLAFONDS DE RESSOURCES APPLICABLES AU 01/01/2024 (Circulaire 29 novembre 2023)

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MENAGE	MENAGES AUX REVENUS TRES MODESTES	MENAGES AUX REVENUS MODESTES	MENAGES AUX REVENUS INTERMEDIAIRE	MENAGES AUX REVENUS SUPERIEURS
1	17 009	21 805	30 549	supérieurs à 30 549
2	24 875	31 889	44 907	supérieurs à 44 907
3	29 917	38 349	54 071	supérieurs à 54 017
4	34 948	44 802	63 235	supérieurs à 63 235
5	40 002	51 281	72 400	supérieurs à 72 400
par personne supplémentaire	5 045	6 462	9 165	9165

ANNEXE 2

FICHE TYPE A COMPLETER PAR LES OPERATEURS POUR DEPOT D'UNE DEMANDE D'AVIS DU DELEGATAIRE

Dossier réalisé par	Fiche transmise le
Date de Contact	Date de visite

☐ **Transformation d'usage** ☐ **Réhabilitation** ☐ **Zone agglomérée**

☐ **Hors zone agglomérée**

COORDONNEES DU PROPRIETAIRE	☐ Propriétaire bailleur	☐ Propriétaire occupant	N° téléphone
	Nom, Prénom	☐ Syndicat de copropriété	
	Lieu-dit/ Rue		
	CP /Commune		
	Communauté de commune		

ADRESSE DU PROJET	Lieu-dit/ Rue CP /Commune Communauté de commune	N° téléphone

ENVIRONNEMENT	Nombre d'habitants commune	hab	Commerces de proximité	Transport	
	Nombre d'habitants lieu-dit	hab	Alimentation ☐	Car Illen ☐	
	Distance de l'église/ Mairie	m	Services (coiffeur,et ☐	n°	
	Arrêt transport scolaire	m	Loisirs (bar/presse, ☐ .)	TER ☐	

BATIMENT ACTUEL	Date de construction	Date de rénovation (s'il y a)
	Typologie actuelle — Individuel ☐ Collectif ☐ — Surface habitable m²	
	Occupation — Vacant ☐ Occupé ☐ — Depuis / Depuis/ Date du bail / Nbr de personnes / Montant du loyer	
	Eléments de confort déjà existants — SDB ☐ WC ☐ Chauffage ☐ Aucun confo ☐	
	Indice de dégradation ☐ 0%	

PROJET	Surface approximative à réhabiliter	m²
	Surface habitable après travaux	m²
	Loyer de sortie — ☐ Loc'1 Durée 6 ans ; ☐ Loc'2 Durée 6 ans ; ☐ Loc'3 Durée 6 ans	
	Typologie future — Individuel ☐ Collectif ☐ — Type : T1 ☐ T2 ☐ T3 ☐ T4 ☐ T5 ☐ T6 ☐ Autre ☐	
	Montant estimatif travaux Montant estimatif subventions	

OBSERVATION

ANNEXE 3

REGLEMENTATION NATIONALE

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

		Plafond national Travaux subventionnables (HT)	Taux national
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille nécessitant des travaux lourds) Indice de dégradation (ID) >= 0,35 et/ou d'insalubrité >= à 0,4) obligation audit énergétique	Atteinte de la classe « E » minimum après travaux	70 000 €	80% très modestes
			60% modestes
	Non-atteinte de la classe « E » minimum après travaux	50 000 €	50 % très modestes et modestes
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné Travaux de rénovation énergétique permettant 2 sauts de classes ou +	Gain de deux classes	40 000 €	80% très modestes 60% modestes
	Gain de trois classes	55 000 €	
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 €	80% très modestes 60% modestes
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation (MA PRIME ADAPT')		22 000 €	70% très modestes
			50% modestes
Autres travaux		20 000 €	35% très modestes
			20% modestes

		25 % uniquement pour les travaux en parties communes concernant une copropriété en difficulté

PROPRIETAIRES BAILLEURS

	Plafond national	Taux national
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille nécessitant des travaux lourds) Indice de dégradation (ID) >= 0,55 (ou indice d'insalubrité >= 0,30) + obligation audit énergétique	1 000 € HT/m²	35%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (Travaux de « petite LHI » : insalubrité < à 35%, péril, sécurité des équipements communs, risques saturnins)	750 € HT/m²	35%
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (MA PRIME ADAPT')		35 %
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (Dégradation constatée sur grille) Indice de dégradation >= à 0,35 et < à 0,55		25 %
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (Travaux d'économie d'énergie sur logement peu ou pas dégradé avec un gain énergétique > à 35 % et production d'une grille de dégradation)		25 %
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		25 %
Travaux de transformation d'usage		25 %

<table>
<tr><th colspan="4">SYNDICATS DE COPROPRIETESSYNDICAT DE COPROPRIETES</th></tr>
<tr><td colspan="4">Copropriétés « de droit commun »</td></tr>
<tr><td colspan="2">Projet de travaux subventionné</td><td>Plafond Travaux / dépenses subventionnables</td><td>Taux maximal subvention ANAH</td><td>Bonification et primes cumulables</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Travaux d’amélioration de la performance énergétique</td><td>Toutes copropriétés</td><td>25 000 € HT / logement</td><td>Si gain énergétique de 35 % : 30 % (aide socle 1er niveau)

Si gain énergétique de 50 % : 45 % (aide socle 2ème niveau)</td><td rowspan="2">BONIFICATION « SORTIE PASSOIRE THERMIQUE »

Si copropriété classée F ou G avant travaux / classée au moin D après travaux : + 10 points du taux de l’aide socle

PRIME INDIVIDUELLE

Si la copropriété a une demande collective portée par un mandataire commun :

> PO très modestes : 3000 € par PO éligible

> PO modestes : 1500 € par PO éligible

BONIFICATION COPROPRIETES FRAGILES

Si copropriété fragile et valorisation CEE par l’ANAH : +20 points du taux d’aide socle</td></tr>
<tr><td>Copropriété en centre ancien < ou = à 20 lots</td><td>25 000 € HT / logement</td><td>Si gain énergétique d’au moins 15 % : 30 % (aide socle)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Travaux tendant à permettre l’accessibilité de l’immeuble</td><td>20 000 € HT par accès à l’immeuble modifié et rendu adapté</td><td>50 %</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">AMO</td><td>1000 € HT / logement pour copropriété < ou = à 20 lgts

600 € HT / logement pour copropriété de + de 20 lgts)</td><td>50 % avec montant plancher de subvention de 3000 € par copropriété</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Copropriétés en difficulté</td></tr>
<tr><td colspan="2">Travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d’une OPAH-copro, ORCOD, volet « copropriété dégradée d’une opération programmée »

Copropriété dégradée</td><td>Pas de plafond</td><td>50 %

En cas de dégradation importante du bâti (attestée par la grille de dégradation, avec un indicateur de dégradation >= 0,55)

(Majoration dans certaines situations listées dans la délibération 2023-42 du</td><td></td></tr>
</table>

		CA de l'Anah du 6/12/23)	
Travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH-copro, ORCOD, volet « copropriété dégradée d'une opération programmée » Copropriété moyennement dégradée	Pas de plafond	35 %	
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (PDS)	Pas de plafond	50 % (Majoration dans certaines situations listées dans la délibération 2023-42 du CA de l'Anah du 6/12/23)	
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme…)	Pas de plafond	50 %	
Travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond	50 %	

ANNEXE 4

Régimes d'aides relatif aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

Nature de travaux faisant l'objet de l'accompagnement	Bénéficiaires	Prestataires obligatoires	Montant du complément de subvention
Travaux de rénovation énergétique	PO très modestes (TMO)	Opérateur agréé MAR'	Prestation subventionnable plafonnée à 100% de 2 000 € TTC par logement
	Po modestes (MO) ou PB	Opérateur agréé MAR'	Prestation subventionnable plafonnée à 80 % de 2 000 € TTC par logement
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	PO ou PB	Habilité Anah Ou Agréé L.365-1 du CCH	Prestation subventionnable plafonnée à 100% de 2 000 € TTC par logement
Projet cumulant de rénovation énergétique et de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	PO ou PB	Habilité Anah Ou Agréé L.365-1 du CCH et opérateur agréé MAR' (un ou deux prestataires distincts)	Prestataire subventionnable plafonnée à 4 000 € TTC par logement
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation au vieillissement ou au handicap	PO ou locataire	Habilité Anah Ou Agréé L. 365-1 du CCH	Forfait de 350 € (AMO socle)
	PO ou locataire	Habilité Anah Ou Agréé L. 365-1 du CCH	Forfait de 600 € (AMO complète)
	PO ou locataire	Habilité Anah Ou Agréé L. 365-1 du CCH	Forfait de 800 € (AMO ergothérapeute)
Travaux pour l'autonomie de la personne	PB	Habilité Anah Ou Agréé L. 365-1 du CCH	Forfait de 313 €
Travaux de transformation d'usage	PB	/	Forfait de 156 €
Autres travaux (délibération PO)	PO	/	Forfait de 156 €
Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	PB	/	Forfait de 520 €

Aides attribuées sur budget propre du délégataire (en rouge les évolutions 2024)

Type de bénéficiaire	**Critères de recevabilité** **Conditions de ressources** **Critères spécifiques…**	**Nature de l'intervention** ***(particulière ou spécifique)***	**Éléments de calcul de l'aide** ***(taux, plafond, subvention, forfait, prime…)***	**Observations** ***(Suivi budgétaire particulier…)***
PO - ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS départementale	Aide automatique en complément d'une aide Anah : Habitat indigne / Très dégradé	2 000€	Forfait	
PO - ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS départementale	Aide au cas par cas après examen du dossier en commission spécifique : aide aux travaux et/ou aux diagnostics et/ou à la maîtrise d'œuvre	1 000€ à 4 000€	En fonction du projet, de la situation et du déséquilibre financier	Examen du dossier en commission spécifique
PB	Loc1, Loc2, Loc3 / Etiquette D / Gestion locative à AIVS / accompagnement opérateur	Plafonné à 10 000€	15% du montant HT de la dépense PRIME BONUS BÂTI ANCIEN 3 000 €[1]	
PB	Loc1, Loc2, Loc3 **ET** Logement en zone agglomérée vacant depuis plus de 3 ans / Etiquette D / Gestion locative à une AIVS / accompagnement opérateur	Plafonné à 15 000€	20% du montant HT de la dépense PRIME BONUS BÂTI ANCIEN 3 000 €[2]	Examen au cas par cas des dossiers
PB	Développement de logements conventionnés sociaux sans travaux >conventionnement social ou très social, min 6 ans >diagnostic thermique obligatoire (étiquette D min)	1 000 €	Forfait	Arrêt de la prime de reconduction

[1] Sous réserve et analyse de justificatifs sur la prise en compte du bâti ancien

[2] Sous réserve et analyse de justificatifs sur la prise en compte du bâti ancien

ANNEXE n° 2

Règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah et des aides attribuées sur budget propre du délégataire gérées par l'Anah

1 – Aides sur crédits délégués Anah (règles particulières prévues à l'article R. 321-21-1 du CCH)

Propriétaires Occupants						
		Plafond national (HT)	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Atteinte de la classe « E » minimum après travaux	70 000 €		80% très modestes	90 % pour les très modestes	
				60% modestes	70 % pour les modestes	
	Non-atteinte de la classe « E » minimum après travaux	50 000 €		50 % très modestes et modestes	60 % très modestes et modestes	Subvention max. 30 000€
						Subvention max. 30 000€
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	Gain de deux classes	40 000 €		80% très modestes		
	Gain de trois classes	55 000 €				
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 €		60% modestes		
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation		22 000 €		70% très modestes		Pas de majoration possible
				50% modestes		
Autres travaux		20 000 €		35% très modestes		
				25 % uniquement pour les travaux concernant une copropriété en difficulté		

Propriétaires bailleurs				
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € HT/m²	1250 € HT/m² (SHF) Dans la limite de 80 m²/logement (soit un maximum 100 000 €/lgt)	35%	45 %
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m²	937 € HT/m² (SHF) Dans la limite de 80 m²/logement (soit un maximum 74 960 €/lgt)	35%	45 %
Travaux pour l'autonomie de la personne			35 %	45 %
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé			25 %	35 %
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement			25 %	35 %
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			25 %	35 %
Travaux de transformation d'usage			25 %	35 %

Pour les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le taux maximum de subvention est majoré dans la limite maximale de 70 %.

Organismes Agréés MOI		
Travaux pour réhabiliter un logement MOI	1250 € HT/m² (SHF) dans la limite de 120 m² / logement (soit max 150 000 € / lgt)	70 %

SYNDICAT DE COPROPRIETES		
Copropriétés « de droit commun »		
Cf. délibération n°2023-47 du CA de l'Anah du 6 décembre 2023		
Copropriétés en difficulté		
Travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH-copro, ORCOD, volet « copropriété dégradée d'une opération programmée » Copropriété dégradée 50 % en cas de dégradation importante du bâti (attestée par la grille de dégradation, avec un indicateur de dégradation >= 0,55)	Pas de plafond	50 % En cas de dégradation importante du bâti
Travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH-copro, ORCOD, volet « copropriété dégradée d'une opération programmée » Copropriété moyennement dégradée	Pas de plafond	35 %
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (PDS)	Pas de plafond	50 % (Majoration dans certaines situations listées dans la délibération 2023-42 du CA de l'Anah du 6/12/23)

Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme…)	Pas de plafond	50 %
Travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond	50 %

En OPAH CD, volet copropriétés dégradées d'une opération programmée, ORCOD ou PDS, le taux de l'aide de l'Agence peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI au financement des travaux HT subventionnée par l'Agence. La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou EPCI concerné.

INGENIERIE			
Type de prestation	**Nature de l'opération**	**Taux de financement**	**Plafond de dépenses subventionnables HT**
Diagnostic préalable ou de repérage	Toutes opérations programmées	50 %	100 000 € HT
Etude d'évaluation			
Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes			
Etudes pré-opérationnelles	OPAH RU	50 %	200 000 € HT
	OPAH RR		
	OPAH Copropriétés	50 %	100 000 € HT + 500 € HT/logement
	ORCOD		
	Plan de sauvegarde		
Etude de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre et/ou le traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière (THIRORI)		50 %	200 000 €
Suivi animation : part fixe	OPAH RR	35 %	250 000 € HT
	OPAH RU	50 %	250 000 € HT
	OPAH Copros	50 %	150 000 € HT + 500 € HT / logement
Suivi animation : part variable **Pour les opérations ne comprenant pas**	OPAH RU	Prime aux dossiers Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, PO ou PB : 2 000 € / logement	

les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21/12/2022	OPAH RR	Prime aux dossiers de Travaux de rénovation énergétique, PO ou PB : 600 € / logement Prime à l'appui renforcé du PO ou PB (autonomie PO ou PB, moyennement dégradé PB) : 300 € / logement Prime complémentaire au secteur tendu : prime au développement du logement social (330 €/logement) et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre de l'intermédiation locative (660 € / logement) et donnant lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative (PIL) Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : 1 450 € / ménage
Suivi animation : part variable pour les opérations comprenant les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21/12/2022 : MAR …	OPAH RU OPAH RR	Prime aux dossiers Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, PO ou PB : 2 000 € / logement Prime aux dossiers de Travaux de rénovation énergétique, PO ou PB : >pour les PO très modestes (TMO) : 2 000 € / logement >pour les PO modestes (MO) ou les PB : 1 600 € / Logement Prime aux dossiers comprenant un volet rénovation énergétique et une intervention sur l'habitat indigne ou dégradé >pour les PO très modestes (TMO, modestes (MO) ou les PB : 4 000 € / logement Prime aux dossiers moyennement dégradé PB : 300 €/logement Prime aux dossiers d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap : 600 € / logement Prime à la transformation d'usage (PB) : 156 € / logement Prime complémentaire au secteur tendu : prime au développement du logement social (330 €/logement) et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre de l'intermédiation locative (660 € / logement) et donnant lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative (PIL) Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : 1 450 € / ménage

2 – Aides attribuées sur budget propre du délégataire (en rouge les évolutions 2024)

Type de bénéficiaire	**Critères de recevabilité** **Conditions de ressources** **Critères spécifiques…**	**Nature de l'intervention** ***(particulière ou spécifique)***	**Éléments de calcul de l'aide** ***(taux, plafond, subvention, forfait, prime…)***	**Observations** ***(Suivi budgétaire particulier…)***
PO - ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS départementale	Aide automatique en complément d'une aide Anah : Habitat indigne / Très dégradé	2 000€	Forfait	
PO - ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS départementale	Aide au cas par cas après examen du dossier en commission spécifique : aide aux travaux et/ou aux diagnostics et/ou à la maîtrise d'œuvre	1 000€ à 4 000€	En fonction du projet, de la situation et du déséquilibre financier	Examen du dossier en commission spécifique
PB	Loc1, Loc2, Loc3 / Etiquette D / Gestion locative à AIVS / accompagnement opérateur	Plafonné à 10 000€	15% du montant HT de la dépense PRIME BONUS BÂTI ANCIEN 3 000 €[2]	Examen au cas par cas des dossiers
PB	Loc1, Loc2, Loc3 **ET** Logement en zone agglomérée vacant depuis plus de 3 ans / Etiquette D / Gestion locative à une AIVS / accompagnement opérateur	Plafonné à 15 000€	20% du montant HT de la dépense PRIME BONUS BÂTI ANCIEN 3 000 €[3]	Examen au cas par cas des dossiers
PB	Développement de logements conventionnés sociaux sans travaux >conventionnement social ou très social, min 6 ans >diagnostic thermique obligatoire (étiquette D min)	1 000 €	Forfait	En parallèle, arrêt de la prime de reconduction

[2] Sous réserve et analyse de justificatifs sur la prise en compte du bâti ancien

[3] Sous réserve et analyse de justificatifs sur la prise en compte du bâti ancien