



Cette version annule et remplace l'acte n° 2015083-0008,  
publié au Recueil Normal n°18 du 27 mars 2015

# **PAT 2015**

**PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIAL 2015**

**à appliquer à compter  
du 25 mars 2015**

**Délégation locale de  
l'Indre**

---

# SOMMAIRE

---

<b>1. – Dotation et objectifs de l'ANAH en 2015 .....</b>	<b>9</b>
<b>2. – Les priorités de la délégation locale de l'Indre.....</b>	<b>10</b>
<b>3. – La commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) de l'Indre.....</b>	<b>11</b>
<b>4. – Règles locales d'instruction à compter du 1 janvier 2015.....</b>	<b>13</b>
<b>5. – La grille de loyer.....</b>	<b>16</b>
<b>6. – Les opérations programmées .....</b>	<b>17</b>

## **ANNEXES**

**1- Contrôles 2014**

**2 - Identification des besoins en logements publics et privés à l'horizon 2015**

**3 - Dossier explicatif à l'usage des opérateurs**

**4 – Annexes à l'instruction du 04 juin 2013 – Fiches complémentaires**

**5 - Procès verbal de la séance du Conseil d'Administration du 3 décembre 2014**

**6 – Circulaire C 2015.01, orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah**

**7 – Décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART**

**8 - Programme Habiter Mieux – Information sur les nouvelles modalités de financement du FART**

## 1. Dotation et objectifs de L'ANAH en 2015

La dotation budgétaire régionale pour le parc privé est répartie entre les délégations locales de l'Anah et les délégataires des aides à la pierre.

Les critères qui ont servi à établir la répartition de la dotation **sont les suivants** :

- réhabiliter les centre-bourgs,
- accompagner les opérations de renouvellement urbain,
- redresser les copropriétés en difficulté,
- lutter contre l'habitat indigne,
- lutter contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH),
- adapter les logements pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie,
- accéder au logement des personnes en difficulté (humanisation des structures d'hébergement) opiniâtreté

La DREAL a réservé, pour l'Indre, à compter de février 2015 :

- une dotation Travaux ANAH de **2 091 600 €** à partir des ratios suivants :

PB - Logement indigne :	16 000 €	PO - Logement indigne :	17 000 €
PB - Logement Très dégradé :	16 000 €	PO - Logement Très dégradé :	17 000 €
PB - Logement dégradé :	13 000 €	PO - Autonomie :	2 500 €
PB - Energie ( <i>Habiter Mieux</i> ) :	7 000 €	PO - Energie ( <i>Habiter Mieux</i> ) :	5 800 €

- une dotation Anah Ingénierie de 128 371 euros.
- une dotation Travaux du Fonds d'Aides à la Rénovation Thermique (FART) de 489 200 euros.
- une dotation Ingénierie FART de 162 880 euros.

Les objectifs ont été déclinés de la façon suivante :

Objectifs Propriétaires Bailleurs (PB)			Objectifs Propriétaires Occupants (PO)		
Habitat indigne ou Habitat très dégradé	Habitat dégradé	Energie	Habitat indigne ou Habitat très dégradé	Autonomie	Energie
<b>5</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>14</b>	<b>65</b>	<b>93</b>

## 2. Les priorités de la délégation locale de l'Indre

Les priorités du programme d'actions territorial font l'objet d'évolutions limitées à compter du 10 mars 2015.

Il est utile de rappeler l'interaction possible en termes d'intervention sur les objectifs n° 1, 2 et 3, un logement pouvant être concerné par les trois priorités (*précarité énergétique, indignité et adaptation*). Les objectifs 2015 sont présentés dans le tableau suivant :

	OBJECTIFS	COMMENTAIRES	
<b>LES TROIS PRIORITES</b>	1	<p>Agir pour la rénovation thermique des logements</p> <p>Accélérer la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »</p>	<p><i>Les actions de communication du programme Habiter Mieux doivent être poursuivies en 2015 pour réussir les objectifs.</i></p> <p><i>A compter du 10 mars 2015, les dossiers de demandeurs de subventions de ressources modestes ne sont plus pris en compte.</i></p>
	2	<p>Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé</p>	<p><i>La DDT et l'Anah doivent continuer à assurer la coordination des partenaires dans le cadre du comité technique de lutte contre l'habitat indigne (COTECH-LHI).</i></p> <p><i>En parallèle, l'organisation d'actions de communication doit être poursuivie, notamment à destination :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>des partenaires pouvant améliorer la détection des situations (travailleurs sociaux, aides à domicile, élus, employés municipaux...)</i></li> <li>• <i>des territoires en secteur diffus.</i></li> </ul>
	3	<p>Agir sur l'adaptabilité des logements pour les personnes âgées et handicapées</p>	<p><i>Le PIG adaptation est arrivé à échéance le 8 octobre 2014.</i></p> <p><i>Le Conseil Général a renouvelé ce Programme d'Intérêt Général. La convention a été signée le 9 octobre 2014 pour 5 ans</i></p> <p><i>L'adaptation des logements sera menée en lien avec les autres priorités de l'ANAH, notamment la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et la lutte contre la précarité énergétique.</i></p>

<b>LES AUTRES OBJECTIFS A CONSIDERER</b>	Améliorer le parc de logements locatifs privés	<p><i>Les loyers des logements conventionnés seront maintenus à des niveaux inférieurs aux prix du marché (voir partie III-5 ci-après)</i></p> <p><i>Enfin les subventions devront être prioritaires sur les territoires où les besoins en logements locatifs ont été recensés et où le parc locatif public est inexistant.</i></p> <p><i>L'étude « Identification des besoins en logements publics et privés à l'horizon 2015 » réalisée par la DDT sera un outil de référence à la convention d'OPAH.</i></p>
	Permettre à l'ANAH de poursuivre son rôle social	<p><i>Les critères de priorité en faveur des propriétaires occupants très modestes seront maintenus.</i></p> <p><i>Des mesures de baisse des taux et des plafonds de travaux pourront être retenues afin de gérer l'adéquation dotation/objectifs.</i></p>
	Organiser le contrôle des dossiers et le suivi des conventionnements	<p><i>Les conditions sont réunies pour une application plus rigoureuse du plan de contrôles : les contrôles sur place seront développés.</i></p> <p><i>Dès 2015, la délégation locale de l'Anah contrôlera une dizaine de dossiers chaque année. Ces dossiers seront choisis aléatoirement sur chaque secteur d'opah.</i></p>
	Développer les secteurs programmés	<p><i>Une nouvelle OPAH devrait être opérationnelle <b>courant 2015</b> sur le territoire de la communauté de communes Val de l'Indre-Brenne intégrant une opération spécifique de réhabilitation du centre bourg de Buzancais.</i></p>
	Etre un partenaire reconnu pour participer à l'élaboration et à la mise en œuvre des documents de planification : PDALPD, PLH, COTECH-LHI, ...	<p><i>Il faut continuer à porter les politiques de l'Anah dans les instances de pilotage des documents de planification (PDALPD, PLH de la CAC, PLH de la CDC Val de l'Indre-Brenne, Comité technique de lutte contre l'habitat indigne...), notamment en faisant intégrer ses actions prioritaires (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique...).</i></p>

### **3 . La commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) de l'Indre**

#### **3.1 Rôle de la CLAH**

Le rôle de la commission locale d'amélioration de l'habitat est fixé dans le code de la construction et de l'habitation (*article R 321-10*) modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art.123 (V).

La nouvelle commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) de l'INDRE a été constituée par arrêté n° 2014346-0006 du préfet du département de l'INDRE du 12 décembre 2014.

La commission est composée des membres suivants :

- Le délégué de l'agence dans le département ou son représentant (*président*),
- Un représentant des propriétaires,
- Un représentant des locataires,
- Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement,
- Une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine social,
- Deux représentants des associés collecteurs de l'Union d'économie sociale pour le logement.

De plus, le président peut inviter à une séance de la CLAH toute personne dont il juge la présence utile pour éclairer les débats. Les personnes ainsi entendues ne participent pas au vote.

L'avis préalable de la CLAH est requis avant décision du délégué de l'Agence dans le département pour les décisions relatives :

- aux demandes concernant l'aide au syndicat avec cumul d'aide individuelle,
- à l'aide aux établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration,
- aux conventions d'opérations importantes de réhabilitation (*OIR*),
- aux recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire,
- aux décisions d'annulation, retrait et reversements de subventions.

Cette liste peut être complétée en fonction des évolutions réglementaires.

### **3.2 Particularités de la CLAH de l'Indre**

Le règlement intérieur de la CLAH de l'Indre a été actualisé début 2013. La CLAH est sollicitée pour avis dans les cas suivants :

- dans tous les cas, sur les dossiers de plus de 15 000 € de subvention pour travaux par logement,
- sur les dossiers avec changement d'usage,
- sur les demandes concernant des travaux de réhabilitation lourde suite à arrêté d'insalubrité ou avec rapport d'analyse de l'insalubrité,
- sur les dossiers « propriétaires bailleurs » de plus de 2 logements pour lesquels peuvent être imposés des logements à loyers de plusieurs types (*recherche de mixité sociale*) dont 1 très social,
- sur les dossiers « propriétaires bailleurs » comportant un logement à loyer très social,
- sur tous dossiers « particuliers » pour lequel la délégation locale de l'Anah souhaite un avis de la CLAH.

Cette liste peut être modifiée ou complétée, par avenant au règlement intérieur.

L'avis de la CLAH est transmis au délégué de l'Agence dans le département qui :

- décide, sur la base du programme d'actions ayant recueilli l'avis de la commission, de l'attribution des subventions dans la limite des autorisations d'engagement annuelles ou prononce le rejet des demandes d'aide,
  - décide du retrait et du reversement des subventions en application de l'article R.321-21,
  - décide de l'agrément ou du rejet des recours gracieux, après avis de la commission,
  - signe les conventions (*OPAH, PIG...*) pour lesquelles l'avis de la commission est requis préalablement.

Le délégué de l'Agence dans le département peut solliciter, en tant que de besoin, un avis préalable de la CLAH, y compris sur des projets émanant de demandeurs sollicitant un avis de l'Anah préalablement à la constitution de leur dossier. Dans ce cas, l'avis de la CLAH est mentionné dans la lettre de notification individuelle de la décision.

Conformément aux dispositions de l'article R.321-10, la commission est consultée pour son territoire de compétence sur :

- le programme d'actions annuel,
- le rapport annuel d'activité,
- toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat.

## 4. – Règles locales d'instructions à compter du 10 mars 2015

### 4.1 .Le contexte nécessite une modulation des aides de l'Anah à compter du 01 janvier 2015, dans la mesure où :

- les enveloppes ANAH et FART 2015 sont insuffisantes pour mener à bien les objectifs fixés dans les conventions d'OPAH
- une OPAH supplémentaire est opérationnelle sur le territoire de la communauté de communes Val de l'Indre Brenne, intégrant une opération spécifique de revitalisation du centre bourg de Buzancais (comme lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt 2014),

Les principes retenus le 16 décembre 2014 sont maintenus et seront mis en œuvre sur chaque dossier :

- Aborder chaque projet « Habiter Mieux » ou « adaptation » dans le souci d'optimisation de l'euro dépensé,
- Prioriser les solutions techniques à faible coût et à rendement énergétique élevé,
- Mesurer la pertinence du retour sur investissement de tous travaux « Habiter Mieux » complémentaires, une fois le seuil des 25 % de gain énergétique atteint,
- Proposer des travaux à montants adaptés et contenus sous le plafond d'éligibilité aux aides de l'ANAH, générant un reste à charge limité et cohérent avec la situation du ménage,
- Proposer des solutions techniques s'inscrivant strictement et de manière efficiente dans la lutte contre la précarité énergétique (*pas de financement de travaux de confort comme des combles aménageables, des escaliers, ...*)

### 4.2. Le montant de l'Aide de Solidarité Ecologique a évolué à la baisse :

Propriétaire Occupant Très Modestes	2 000 euros
Propriétaire Occupant Modestes	1 600 euros
Propriétaire Bailleur	1 600 euros
Syndicat de copropriétaires	1 500 euros

Le règlement des aides du FART applicable pour les dossiers agréés en 2015 prévoit que le programme d'actions précise les cas dans lesquels la majoration de l'ASE octroyée aux propriétaires occupants (PO) peut être majorée.

En cas de majoration, celle-ci est égale au montant des aides octroyées par les collectivités dans le cadre du programme Habiter Mieux, dans la limite de 500 euros.

Par exemple, si l'aide de la collectivité est de 500 €, l'ASE sera abondée de 500 € par l'Etat,

Les dispositions ci-après sont applicables aux décisions prises à compter du lendemain de leur publication :

**Ne peuvent bénéficier de la majoration de l'ASE, que les PO « modestes », « très modestes intermédiaires » ou « très modestes » concernés par les projets de travaux lourds (logements indignes ou très dégradés occupés exclusivement)**

#### **4.3 Le Procès verbal de la séance du Conseil d'Administration de l'Anah du 3 décembre 2014, expose en outre les délibérations suivantes :**

- La modification du régime des avances pour ce qui concerne les propriétaires occupants. Le bénéfice des avances de subvention prévues pour les dossiers donnant lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique et ceux financés par l'Anah au titre de l'autonomie est restreint aux seuls propriétaires occupants de ressources « très modestes ».  
Cette mesure s'applique aux demandes d'avances déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- Le programme expérimental de revitalisation des centres bourgs. Le Conseil d'Administration a adopté les clauses types des conventions de revitalisation et de développement du territoire, valant OPAH, et dont le suivi animation sera financé dans les conditions identiques à celles prévues pour les OPAH-RU.

#### **4.4. Dispositions impactant le programme d'actions territorial (PAT) 2015 à compter du 10 mars 2015**

##### **4.4.1. dossiers Habiter Mieux :**

- **Les demandes présentées par les ménages Propriétaires Occupants de ressources « modestes »** (ressources comprises entre le plafond de ressources « standard » et le plafond de ressources « majoré » mentionné respectivement à l'article 1<sup>er</sup> et à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah) **ne sont plus éligibles sauf cas exceptionnels tels des dossiers prioritaire en termes de :**
  - **catégorie de travaux (chauffage en panne, expérimentation de techniques/matières innovantes à faible impact environnemental).**
  - **situation de détresse financière et sociale du ménage.**
- Le seuil de **ressources «très modestes- intermédiaires»** pour les dossiers Propriétaires Occupants, dont le plancher est **égal au plancher de ressources modestes, divisé par deux + 30 % est maintenu.**
- La **modulation des taux de financement pour les dossiers Habiter Mieux** est applicable pour les PO de **ressources « Modestes » (20%)** et les PO de **ressources « Très modestes- Intermédiaires » (35%) est maintenue.**
- Le taux de financement à 50 % pour les dossiers des ménages PO relevant de **ressources « Très modestes »**, **est maintenu.**
- **EN L'ETAT DES ENVELOPPES DE FINANCEMENT DISPONIBLES, AUCUNE DEMANDE NE POURRA ETRE CONSIDEREE EN SECTEUR DIFFUS, sauf exception (panne lourde impactant un ménage en situation de détresse financière et sociale avérée)**

##### **4.4.2. dossiers LHI**

###### **Cas des dossiers LHI Modestes**

- **Les demandes pour des logements occupés (depuis plus d'un an) sont éligibles,**
- **Les demandes pour des logements vacants ne sont plus éligibles sauf cas exceptionnels tels que les dossiers prioritaires en termes de catégorie de travaux (chauffage en panne, expérimentation de techniques/matières innovantes à faible impact environnemental).**

###### **Cas des dossiers LHI « Très Modestes » ou « Très modestes Intermédiaires »**

- **Les demandes pour des logements occupés (depuis plus d'un an) sont éligibles,**
- **Les demandes pour des logements vacants sont éligibles.**



#### Cas des dossiers présentés en secteur Diffus :

- Les demandes pour des logements occupés (depuis plus d'un an) sont éligibles,
- Les demandes pour des logements vacants ne sont plus éligibles sauf cas exceptionnels tels des dossiers prioritaire en termes de :
  - catégorie de travaux (chauffage en panne, expérimentation de techniques/matières innovantes à faible impact environnemental).
  - de situation de détresse financière et sociale du ménage..

#### Cas des dossiers présentés en secteurs d'Opah :

- Les demandes pour des logements occupés (depuis plus d'un an) sont éligibles,
- Les demandes pour des logements vacants sont éligibles. Ces dossiers doivent être obligatoirement doublés d'une aide du programme Habiter Mieux. Attention : le plafond de travaux retenu sera corrélé au gain énergétique obtenu (exemple, gain compris entre 25 % et 35 %, plafond de 10 000 € HT ...)

#### 4.4.3. dossiers Adaptation :

- Aucune modification

#### 4.4.4. Plafonnement de certains prix :

- Le poste menuiseries sera plafonné à 5 000 € HT (dont 3 000 € HT maximum pour une baie vitrée ou une porte d'entrée).

#### 4.4.5. Dossiers Locatifs :

- Les demandes pour des logements locatifs en secteur Diffus ne sont pas éligibles.
- Les bailleurs seront incités à conventionner leur logement en conventionnement Sans Travaux de Type Social.

#### 4.5. Critères de sélectivité à compter du 10 mars 2015 :

1 – En secteur programmé : financement de tous les dossiers déposés, dans la limite des dotations réservées dans les conventions d'opérations programmées, conformément aux objectifs fixés dans les conventions d'OPAH.

2 – Une fois les dotations des conventions atteintes, application des critères de sélectivité du Programme d'Actions Territorial (cf : deux tableaux suivants, Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) sous réserve et dans la limite de la dotation annuelle de la délégation locale de l'Anah.

Il est rappelé que les aides FART et ANAH sont indissociables pour les financements du programme Habiter Mieux, en l'état actuel des règles de l'ANAH.

**4.6. Plafonds de ressources pour le programme Habiter Mieux (au 1<sup>er</sup> janvier 2015 suite circulaire du 18 décembre 2014)**

Nombre de personnes constituant le ménage	Ménages à ressources « très modestes » TM	Ménages à ressources « très modestes intermédiaires » TMI	Ménages à ressources « modestes » M
1	11 916	14 300	18 332
2	17 427	20 913	26 811
3	20 957	25 152	32 242
4	24 485	29 384	37 669
5	28 026	33 633	43 117
Par personne supplémentaire	+ 3 530	+ 4 239	+ 5 431

**4.7 Plafonds de ressources pour le LHI**

Nombre de personnes constituant le ménage	Ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds ci-dessous
1	18 332
2	26 811
3	32 242
4	37 669
5	43 117
Par personne supplémentaire	+ 5 431

**4.8 Plafonds de ressources pour les dossiers d'adaptation**

Nombre de personnes constituant le ménage	Ménages à ressources « très modestes » TM	Ménages à ressources « modestes » M
1	14 300	18 332
2	20 913	26 811
3	25 152	32 242
4	29 384	37 669
5	33 633	43 117
Par personne supplémentaire	+ 4 239	+ 5 431

## PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Type de travaux	Plafond	Priorités	Taux maximum	Conditions particulières
– Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé * – péril – insalubrité – très forte dégradation ( $ID \geq 0,55$ ) – avec MOE complète ou AMO gratuite Obligation de produire une évaluation énergétique <b>Financement de logements occupés uniquement relevant du cotech lhi *</b>	50 000 € HT	1	50% en opah ou en diffus pour tous les ménages Modestes ou Très Modestes (y/c TMI)	Possibilité sous conditions de l'octroi d'une prime complémentaire "FART" de : – 1 600 € pour les dossiers LHI occupés doublés d'un dossier Habiter Mieux dont les ménages relèvent de ressources Modestes – 2 000 € les dossiers Habiter Mieux – jusqu'à 2 500 € selon engagements des collectivités pour les dossiers LHI occupés doublés d'un dossier Habiter Mieux dont les ménages relèvent de ressources Très Modestes (y/c TMI)
– « Petit LHI » pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (y compris logement vacant) * – insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin	de 10 000 € HT à 20 000 € HT en fonction du gain énergétique	1	35 à 50 % en opah pour les ménages très modestes (y/c TMI)	
– pour l'autonomie de la personne (sur justificatifs) Modalités fixées dans la convention du PIG « adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées ».	20 000 € HT	1	ménages aux ressources Très Modestes	Obligation d'utiliser :
		2	ménages aux ressources Modestes	a : grille d'insalubrité Anah/DGS - résultat > 0,40 / projets de travaux lourds
– travaux de Lutte contre la précarité énergétique (définis comme travaux d'économie d'énergie permettant l'octroi de l'ASE au bénéficiaire) <b>Étiquette E à atteindre impérativement à partir d'un gain de 50 %, sauf en énergie électrique (étiquette F)</b>	20 000 € HT	1	ménages aux ressources Très Modestes	- résultat entre 0.30 et 0.40 : petite LHI
		2	Ménages aux ressources Très modestes-intermédiaires	ou b : grille de dégradation Anah - résultat > 0,55 / projets de travaux lourds - résultat entre 0,35 et 0,55 / dégradation moyenne (autres situations - autres travaux)
		4	ménages aux ressources Très Modestes	
		5	ménages aux ressources « Très Modestes-Intermédiaires »	
– autres situations (autres travaux)		Non éligible	ménages aux ressources Modestes (en pratique uniquement pour les travaux en parties communes de propriétés en difficultés)	

\* pour les propriétaires occupants, un logement est considéré comme préalablement occupé s'il a été acquis et occupé depuis au moins un an.

## PROPRIETAIRES BAILLEURS

Les opérateurs se rapprocheront de l'ADIL qui examinera la viabilité de l'opération par rapport au marché local, préconisera un produit adapté à la demande locale et évaluera le niveau de loyer à pratiquer.

Compte tenu des objectifs faibles, la règle générale est que, en secteur rural (*hors cœur de ville ou village*), le logement doit disposer d'un garage et d'un jardin.

Type de travaux	Plafond	Priorités	Taux maximum		Conditions particulières	
<b>Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (1)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- péril</li> <li>- insalubrité</li> <li>- très forte dégradation</li> <li>- avec maîtrise d'œuvre complète ou AMO gratuite</li> </ul>	<b>1 000 € HT/m<sup>2</sup> de SHF</b> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> /logt	<b>1</b>	<b>35%</b>		- Pas de financement de logement à loyer libre ni à loyer intermédiaire ( <i>obligation de conventionnement social et très social-(2)</i> )  Obligation d'utiliser : <ul style="list-style-type: none"> <li>- grille d'insalubrité Anah/DGS</li> <li>- résultat &gt; 0,40 / projets de travaux lourds</li> <li>- résultat entre 0,30 et 0,40 / possibilité de « Petit LHI »</li> </ul> ou	
<b>Financement de logements occupés uniquement relevant du cotech lhi.</b>						
<b>Projet de travaux d'amélioration</b>	« Petit LHI » pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ( <i>logements occupés</i> ) insalubrité péril sécurité des équipements communs risque saturnin	<b>750 € HT/m<sup>2</sup> de SHF</b> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> /logt	<b>1</b>	OPAH, PIG,	<b>20%</b>	- grille de dégradation Anah - résultat > 0,55 / projets de travaux lourds - résultat entre 0,35 et 0,55 / projets de travaux d'amélioration ( <i>Dégradation Moyenne</i> )
	« Petit LHI » ou « logement très dégradé » pour les logements vacants		<b>2</b>	OPAH ou PIG	<b>20%</b>	Possibilité sous conditions de l'octroi d'une prime complémentaire "FART" de <b>1 600 €</b>
	- pour l'autonomie de la personne ( <i>sur justificatifs</i> ) Modalités fixées dans la convention du PIG « adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées ».		<b>3</b>	<b>35%</b>		Obligation générale de produire une évaluation énergétique
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques (dans un logement pas ou peu dégradé : gain > 35 % et grille de dégradation ≤ 0,35)		<b>4</b>	OPAH ou PIG	<b>20%</b>	Niveau de performance énergétique : étiquette D minimum, sauf impossibilité technique manifeste
	pour réhabiliter un logement dégradé MD (grille de dégradation avec 0,35 ≤ ID ≤ 0,55) obligation de produire une évaluation énergétique suite d'une procédure RSD ou un contrôle de décence transformation d'usage uniquement en OPAH/PIG et si les besoins en logement le justifient(1)		<b>5</b>	OPAH ou PIG	<b>20%</b>	

(1) durée de conventionnement portée à 12 ans.

(2) conventionnement très social : subvention limitée à un logement par opération et attribuée en fonction de l'analyse menée par la délégation locale de l'Anah par rapport aux besoins estimés.

## 5. – La grille de loyer

Chaque année, la CLAH peut actualiser, en fonction du contexte local (*loyers de marché*), les loyers plafonds qui seront applicables à compter de la date de publication du présent programme d'actions territorial.

- Cas particulier des loyers intermédiaires

Pour rappel, l'Instruction 2007-4 du 31 décembre 2007 de l'ANAH précise qu'en zone détendue, il n'y a pas de place pour l'intermédiaire sans travaux, ce qui est le cas dans le département de l'Indre.

De même depuis le 01/01/2011, les subventions de l'Anah pour le financement de logements locatifs sont réservées au conventionnement social et très social. Il n'y a donc aucun conventionnement à loyers intermédiaires dans le département de l'Indre.

- Grille de loyers pour le conventionnement (*social et très social*)

Il est proposé de ne pas faire évoluer, pour 2015, les valeurs de 2014.

L'ensemble des données de loyers pour 2015 est récapitulé dans le tableau ci-dessous.

	Conventionnement sans travaux					
	Zone B2			Zone C		
	Petits logements SU <ou = à 65 m <sup>2</sup>	Grands logements SU > 65 m <sup>2</sup> et < ou = à 100 m <sup>2</sup>	Très grands logements SU > 100 m <sup>2</sup>	Petits logements SU <ou = à 65 m <sup>2</sup>	Grands logements SU > 65 m <sup>2</sup> et < ou = à 100 m <sup>2</sup>	Très grands logements SU > 100 m <sup>2</sup>
Niveau loyer Intermédiaire Intermédiaire	Marché détendu : pas de conventionnement intermédiaire sans travaux dans le département de l'Indre					
Niveau loyer conventionné social	<b>6,34</b>	<b>5,85</b>	<b>5,36</b>	<b>5,44</b>	<b>5,26</b>	<b>5,08</b>
Niveau loyer conventionné très social	Sans objet					

	Conventionnement avec travaux					
	Zone B2			Zone C		
	Petits logements SU <ou = à 65 m <sup>2</sup>	Grands logements SU > 65 m <sup>2</sup> et < ou = à 100 m <sup>2</sup>	Très grands logements SU > 100 m <sup>2</sup>	Petits logements SU <ou = à 65 m <sup>2</sup>	Grands logements SU > 65 m <sup>2</sup> et < ou = à 100 m <sup>2</sup>	Très grands logements SU > 100 m <sup>2</sup>
Niveau loyer Intermédiaire	Marché détendu : pas de financement de logement à loyer intermédiaire dans le département de l'Indre (obligation de conventionnement social et très social)					
Niveau loyer conventionné social	<b>6,34</b>	<b>5,85</b>	<b>5,36</b>	<b>5,44</b>	<b>5,26</b>	<b>5,08</b>
Niveau loyer conventionné très social	<b>6,18</b>	<b>5,69</b>	<b>5,20</b>	<b>5,26</b>	<b>5,07</b>	<b>4,87</b>

## 6. – Les opérations programmées

Le département de l'Indre est couvert en 2015 pour 86 % par des dispositifs d'animation des aides de l'Anah à travers deux PIG et 4 OPAH :

6.1 : Les conventions signées engagent les financements de l'Anah sur plusieurs années comme le montre le tableau suivant (hors prise en compte de demandes d'avenants en cours) :

OPAH ou PIG	2015	2016	2017	2018
CAC	454 000	454 000	40 000	
Valençay	325 000	325 000	220 000	
La Châtre	380 000	380 000	285 000	
PIG EE	305 000	305 000	305 000	
Issoudun	200 000	200 000	200 000	200 000
Pig Adaptation	350 000	350 000	350 000	350 000
AMI Buzancais et Opah Val de l'Indre Brenne (VIB)	247 000*	247 000*	247 000*	247 000*
<b>Total</b>	<b>2 261 000</b>	<b>2 261 000</b>	<b>1 647 000</b>	<b>797 000</b>
<b>Dotation 2015</b>	<b>2 091 600</b>			

\* Valeurs à confirmer, OPAH VIB en attente de validation, pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> avril 2015

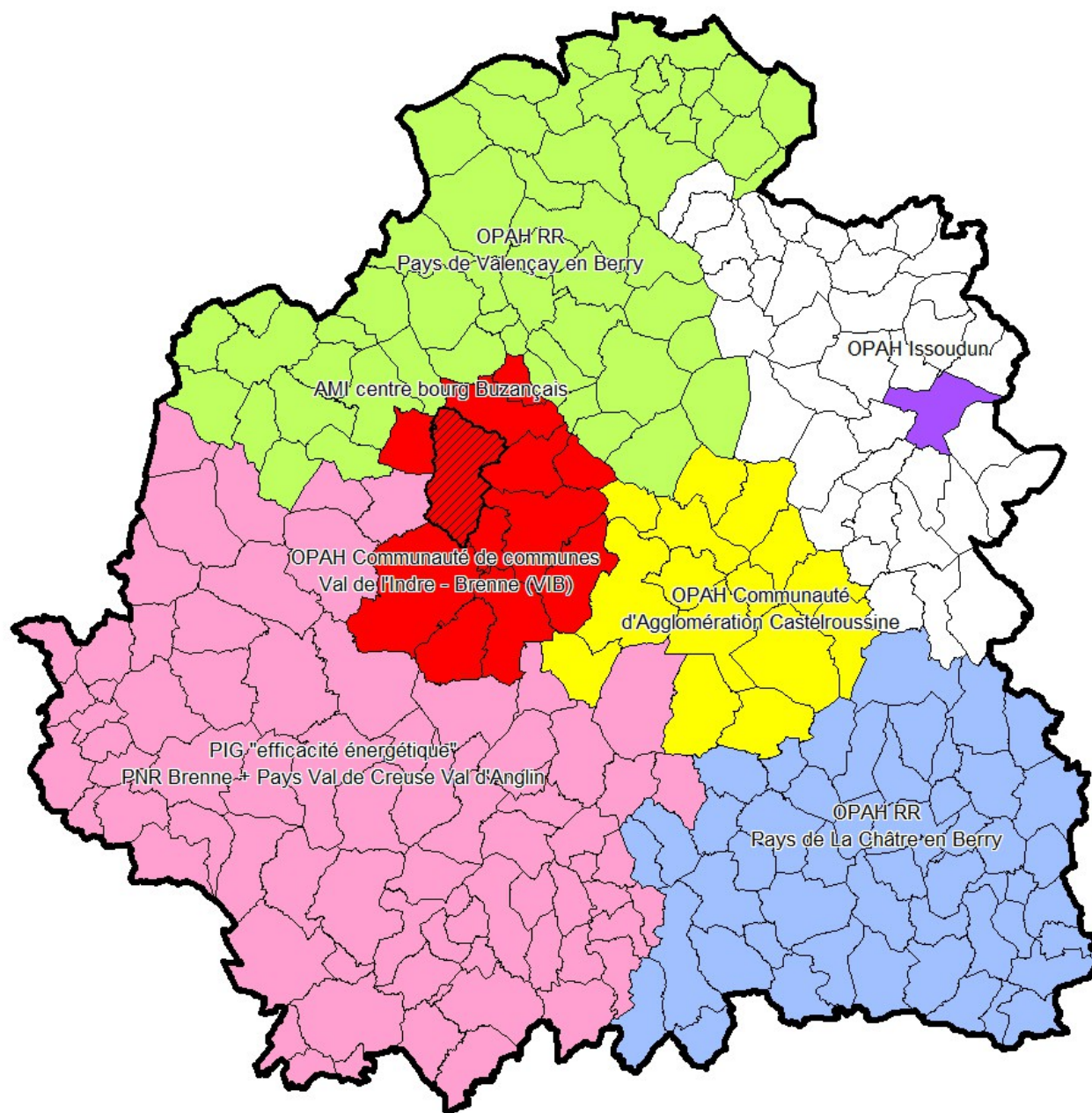
En fonction de la dotation départementale annuelle, le barème des aides pourra être adapté pour répondre à la réalité des besoins.

### 6.2 : Suivi animation et AMO

OPAH ou PIG	Crédits Anah en euros			Crédits FART en euros
	Part fixe	Part variable	TOTAL Anah	
CAC	15 400	3 170	18 570	41 800
Valençay	17 364	0	17 364	25 080
La Châtre	20 255	2 219	22 474	41 800
PIG EE	12 550	0	12 550	45 980
Issoudun	14 700	317	15 017	20 900
Pig Adaptation	35 000	15 850	50 850	-
Cdc Val de l'Indre Brenne (VIB)	9 121*	0*	9 121*	25 080*
AMI Buzancais	9 000*	0	9 000**	
<b>Total</b>	<b>133 390</b>	<b>21 556</b>	<b>154 946</b>	<b>200 640</b>


\* Valeurs à confirmer, OPAH VIB en attente de validation, pour une mise en œuvre au 1<sup>er</sup> avril 2015


## Les OPAH\* et PIG\*\* dans l'Indre au 1er janvier 2015





\* OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (Art L303-1 CCH)


\*\* PIG: Programme d'Intérêt Général (Art R327-1 CCH)


 PIG départemental "adaptabilité des logements" opérationnel depuis le 9 octobre 2014 (6 ans).


 OPAH de la CAC Métropole opérationnelle depuis le 11 février 2011 (5 ans).


 OPAH du Pays de Valençay en Berry opérationnelle depuis le 1er septembre 2012 (5 ans).

 OPAH RR du Pays de La Châtre en Berry opérationnelle depuis le 1er octobre 2012 (5 ans).

 OPAH d'Issoudun opérationnelle depuis le 1er janvier 2014 (5 ans).

 PIG "efficacité énergétique" PNR Brenne + Pays Val de Creuse Val d'Anglin opérationnel depuis le 7 octobre 2013 (5 ans).

 OPAH "AMI" centre bourg de Buzançais - CdC Val de l'Indre - Brenne (VIB) Mise en place prévisionnelle: 1er avril 2015 pour la CdC VIB, avec évolution en AMI le 1er sept 2015.

 DDT de l'Indre

Sources : IGN/BDCARTO  
DDT36 - SHC/PHL/NF - OPAH 2015  
Date : 17/03/2015  
S:\SHC\PHL\Obs\_hab\OPAH\2015

# ANNEXES

**1 – CONTROLES 2014**

**2 – IDENTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS PUBLICS ET PRIVES A L'HORIZON 2015**

**3 – DOSSIER EXPLICATIF A L'USAGE DES OPERATEURS**

**4 – Annexes à l'instruction du 04 juin 2013 – Fiches complémentaires**

**5 – Procès verbal de la séance du Conseil d'Administration de l'ANAH du 3 décembre 2014**

**6 – Circulaire C 2015.01 du 26 janvier 2015, fixant les orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah**

**7 – Décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART**

**8 – Programme Habiter Mieux – Information sur les nouvelles modalités de financement du FART**



# ANNEXES

## 1 – CONTROLES 2014

### 1.1 : Politique de contrôle interne – Années 2013 – 2014 - 2015

#### Les risques locaux

- L'Indre étant un département détendu, il n'y a pratiquement plus d'aides accordées aux bailleurs. En 2008, presque 100 dossiers locatifs étaient agréés, aujourd'hui une petite dizaine.
- Les demandes pour les aides du Programme Habiter Mieux sont en forte hausse. 70 en 2011, 102 en 2012, 263 en 2013, 363 en 2014.
- Des contrôles sur site sont engagés en 2015 afin de :
  - vérifier la conformité des travaux par rapport à la commande (qualités fournitures, de réalisation),
  - vérifier la cohérence des prix pratiqués avec ceux du marché (référence : observatoire des prix régional),
  - vérifier le niveau de satisfaction des ménages bénéficiaires.
- Pour le conventionnement sans travaux, le risque est également faible (une quinzaine de dossiers par an)

#### Les leçons tirées du contrôle interne

- Les mauvaises pratiques doivent être identifiées avec l'équipe d'instruction en toute transparence.
- Un accompagnement des opérateurs doit être fait périodiquement afin qu'ils remettent des dossiers plus précis tout en respectant les objectifs du Contrat Local d'Engagement.
- Le Programme d'Actions Territorial est l'outil de référence pour rappeler aux intervenants la nécessité d'une bonne complétude des dossiers et le respect des délais, au profit d'une instruction valorisée et optimisée au bénéfice des ménages.

## Les grands objectifs locaux du contrôle interne

- Etre rigoureux. Réussir des objectifs d'agrément de dossiers et de consommation de crédits doit se faire au bénéfice des ménages dans un périmètre réglementaire strictement respecté.

## Les zones de contrôle renforcé

- L'intervention d'au moins 2 instructeurs sur chaque dossier,
- Les dossiers locatifs et le conventionnement sans travaux qui devront faire l'objet d'un contrôle systématique de 1<sup>er</sup> niveau car seul le chef de pôle instruit ces dossiers,
- Le développement du contrôle, sur dossier papier et in situ, par un agent ne relevant pas directement de l'autorité du chef de pôle anah (le cas depuis octobre 2014 dans l'Indre, suite au recrutement d'un technicien supérieur au sein du service habitat construction mais extérieur à l'unité PHL).

## Moyens prévus

- Pour ce qui concerne les logements locatifs, outre l'obligation de conventionner en Social, il convient de rappeler que le Programme d'Actions Territorial module les aides de l'Anah accordées aux propriétaires bailleurs. Le taux de subvention a été baissé à 20 %, ce qui limite fortement les effets d'aubaine.
- Pour ce qui concerne les aides aux logements des Propriétaires Occupants, le Programme d'Actions Territorial a également baissé les aides , en les modulant suivant le gain énergétique obtenu.
- Pour ce qui concerne l'éthique des entreprises et des propriétaires, le Programme d'Actions Territorial modulé apporte des réponses et des sécurités. En effet, si d'aventure une entreprise était tentée de surfacturer certains travaux, le plafond de travaux retenu serait tout de même écrêté. Le plafond de travaux retenu dépend en effet du gain énergétique obtenu (qui est calculé par l'opérateur).
- Le SHC (Service Habitat et Construction) s'est renforcé fin 2014 par un contrôleur dont une des missions est de contrôler les dossiers Habiter Mieux. Ce contrôleur n'est pas sous l'autorité du chef de pôle Anah. Sa mission est de traiter une quinzaine de dossiers répartis équitablement entre les territoires d'opah et entre les équipes d'animation.
- Pour ce qui concerne le conventionnement, deux personnes (au minimum) interviennent.  
Le chef de pôle Anah instruit toutes les conventions.  
Seuls le Délégué adjoint de l'Anah, le chef du SHC et le responsable du PHL ont délégation pour signer les accords et les validations de la convention.  
Les documents sont scannés et archivés sous OPAL et sont donc librement accessibles pour être contrôlés.

## **1.2 : Plan de contrôle interne**

### **Contrôle de premier niveau**

Le contrôle des dossiers devant être contrôlés par le responsable du service instructeur (avec synthèse écrite, datée, signée dans le dossier papier, et saisie dans OPAL) ne se traduit pas selon le Programme d'Action Territorial en proportion entre les PO, les PB et les conventions sans travaux.

En effet l'Indre est un département très détendu :

- Seulement une dizaine de dossiers locatifs sont engagés chaque année,
- Seulement une quinzaine de conventions sans travaux sont conclues exclusivement en conventionnement de type social.

1 - Pour ce qui concerne les dossiers locatifs, les propriétaires bailleurs sont dirigés par l'équipe d'instructeurs vers les équipes d'animation. Celles-ci élaborent un dossier comprenant :

- des photos de l'extérieur, de l'intérieur du logement, de l'environnement,
- un plan parcellaire,
- des plans,
- une grille de dégradation,
- le montant du loyer que compte pratiquer le bailleur (après s'être assuré de la réalité du marché),
- le retour sur investissement.

Ce dossier est transmis à l'ADIL qui :

- examine la viabilité de l'opération par rapport au marché local,
- préconise un produit adapté à la demande,
- évalue le niveau du loyer à adapter.

Les demandes des bailleurs étant systématiquement soumises à avis préalable de la CLAH.

Outre l'obligation de conventionner en Social, il convient de rappeler que le PAT a modulé les aides de l'Anah accordées aux propriétaires bailleurs. Le taux de subvention a été baissé à 20 %.

2 - Pour ce qui concerne le conventionnement sans travaux, avant conclusion d'une convention il est systématiquement demandé de produire les documents suivants :

- copie du foncier ou attestation de propriété,
- photos ciblées sur le système de chauffage, sur la ventilation, sur la salle de bains, sur les wc, sur le tableau de l'installation électrique afin de vérifier la décence d'un logement.

A chaque changement de locataires, les bailleurs doivent remettre systématiquement une copie des ressources des nouveaux locataires ainsi qu'une copie du bail.

Compte tenu du nombre faible de conventions validés par an (une quinzaine) ces dispositifs de contrôles semblent suffisants.

3 – Il en résulte que l'intégralité des contrôles porte sur les dossiers Propriétaires Occupants et en particulier les ceux issus de logements indignes.

Modalités : Le Programme d'Action Territorial fixe un objectif de 20 contrôles ou visites sur place par an, répartis équitablement sur le territoire Indrien avec l'animateur d'opah pour améliorer le partenariat et s'assurer que la politique générale de l'Anah est portée au mieux au plus près du territoire.

### **Contrôle hiérarchique**

Le Programme d'Action Territorial fixe un objectif de 5 dossiers devant faire l'objet de contrôles avant paiement et/ou de contrôles à la volée (réalisés de façon aléatoire par le chef d'unité).

**Cas particulier** : modalités d'application de la circulaire du 6 mai 1997 relative aux règles de déontologie

Dans le cas où les demandes de subventions concerneraient des agents de la DDT, des équipes d'animation d'Opah ... le dossier doit être présenté en CLAH (diffusion intégrale du dossier).

## 1.3 : Bilan du contrôle de premier niveau

Aucun contrôle de 1<sup>er</sup> niveau n'a été fait en 2014

### 1.3.1 - Proportion de dossiers :

- prévue au plan comme devant être contrôlée	20 PO	0 PB	0 CST
- effectivement contrôlée	0 PO	0 PB	0 CST

### 1.3.2 - Explication des écarts :

- L'année 2014 s'est déroulée dans un contexte particulièrement difficile pour la délégation locale de l'Anah.
- Le Programme d'Actions Territorial 2014 a été mis en place le 16 juin 2014 en modulant les aides de l'Anah suivant le gain énergétique visé et au bénéfice des ménages les plus modestes.
- La circulaire C 2014-02 du 09 juillet 2014 s'est traduite par un travail considérable de communication de l'équipe d'instruction, auprès des demandeurs de subventions et des équipes d'animation.
- L'octroi d'enveloppes complémentaires de crédits en fin d'année a également nécessité une grande réactivité de l'équipe d'instruction pour hiérarchiser et financer les dossiers prioritaires parmi les dossiers en attente suite aux modulations imposées par la circulaire C2014-02 du 09 juillet 2014.
- Le chef de l'unité Politique de l'Habitat et du Logement a priorisé son investissement, au sein du pôle Anah, dans la rédaction d'un Programme d'Actions Territorial 2014 modulé « par anticipation », et dans l'organisation et le pilotage de réunions techniques avec les opérateurs, pour maintenir une animation annualisée de l'activité ANAH, dans un contexte réglementaire et financier dégradé.
- Son activité, outre l'Anah, a également été mobilisée sur d'autres projets à fort enjeu :
  - Création d'une aire de grands passages pour les Gens du Voyage,
  - Avenant de clôture de l'ANRU1 et quartiers d'intérêt national NPNRU,
  - suivi du programme LLS 2014.

En conclusion, ces activités ont été priorisées au détriment du contrôle de premier niveau.

L'équipe constituant la délégation locale se compose d'un chef de pôle disposant de 6 ans d'expérience, et de deux instructrices arrivées en 2013.

- Le chef de pôle a assuré le compagnonnage des deux instructrices,
- Les instructrices ont suivi une formation « prise de poste » qu'elles ont su valoriser localement,
- Le chef de pôle est présent tout au long de l'instruction et les accompagne lors du calcul des réductions (engagement) et écrêtements (paiements) de subvention,

### 1.3.3 - Leçons tirées (synthèse des rapports)

- consacrer du temps avant chaque clah aux contrôles,
- vérifier quelques dossiers au stade du paiement avant sortie du bordereau d'envoi à l'Agence Comptable.

## 1.4 : Bilan du contrôle Hiérarchique

Quatre dossiers ont été contrôlés

### 1.4.1 MAUCHIEN Jacqueline

n°	demandeur	position OPAL	instructeur	opérateur
036005429	MAUCHIEN jacqueline	Engagé le 16 décembre 2014	FORESTIER Sylvaine	Adil 36
036005610	MAUCHIEN jacqueline	Proposé pour engagement	FRACHET Philippe	Pact 36

#### Forces et faiblesses de l'instruction constatées

- Le formulaire de demande de subvention du dossier 036005429 est une copie de celle du dossier LHI (036005610). La nature des travaux n'a pas été adaptée (salle de bains et décroisement du wc),
- La demande de subvention du dossier 036005429 n'est pas complétée correctement (il manque le cochage des cases aux deux dernières questions en pied de page 2),
- Sur le plan technique, certains travaux induits par l'aménagement de la salle de bains (traitement hydrofuge ...) ont été exclus du dossier maintien à domicile (036005429) mais pris en compte par l'Anah dans le cadre du dossier LHI (036005610). Les autres partenaires du PIG adaptation (Conseil Général, Conseil Régional) n'ont donc pas participé au maximum sur le dossier 036005429. Le demandeur de subvention « a perdu un potentiel de financement »,
- Le délai d'accusé de réception du dossier 036005429 est très court (6 jours). Le délai d'accusé réception du dossier 036005610 est acceptable (15 jours),
- Les plans du dossier 036005429 sont d'une grande qualité (établis par le L'ADIL). Il aurait fallu reprendre ces plans pour le dossier 036005610,
- Le devis d'intervention du PACT 36 n'est pas signé.

### Suites générales au contrôle

- Le dossier 036005429 a été agréé et le demandeur de subvention a 3 ans pour réaliser les travaux,
- Le PACT 36 mènera la conduite de l'opération des deux dossiers en lien avec l'ADIL, lorsque le dossier 036005610 sera agréé. Le PACT
- Le paiement de l'avance et du solde des deux dossiers, sera fait auprès du PACT 36. Le demandeur de subvention a signé une procuration. C'est une solution qui rassure les entreprises amenées à intervenir sur le chantier.
- Les deux dossiers feront l'objet d'un contrôle avant paiement sur pièce et sur place, s'agissant d'un logement indigne)

#### 1.4.2 BRAJON Michel

n°	demandeur	position OPAL	instructeur	opérateur
036005264	BRAJON Michel	Soldé	FRACHET philippe	CAC

### Forces et faiblesses de l'instruction constatées

- Le délai d'établissement de l'accusé réception du dossier 036005264 est d'un mois et demi (particulièrement long),
- L'adresse des travaux n'est pas précisée sur le cerfa relatif à l'attestation du professionnel,
- Le bordereau de paiement a été signé par le directeur adjoint avant envoi à l'Agence Comptable. Le tampon mentionnant son titre (Jean François COTE, Directeur Adjoint de la DDT de l'Indre) a été omis sur le bordereau.

### Suites générales du contrôle

- Le dossier 036005264 est soldé,
- Une attention particulière sera observée lorsque des bordereaux de paiements seront transmis pour signature au DDT adjoint.

### **1.4.3 DECHATRE Lucienne**

n°	demandeur	position OPAL	instructeur	opérateur
036005195	DECHATRE Lucienne	Soldé	BOUZIER Térésa	Pays de la Chatre en Berry

#### **Forces et faiblesses de l'instruction constatées**

- Avant d'instruire le dossier 036005195, l'instructrice a veillé à rechercher l'antériorité.  
Un dossier 036005172 avait déjà été monté pour le demandeur de subvention.  
Un montant de travaux de 6 675 euros HT avait été engagé ; Le potentiel restant de travaux est donc de 13 325 euros HT,
- Plusieurs instructeurs sont intervenus sur le dossier (S. Forestier pour l'instruction, P. Frachet pour l'engagement et T. Bouzior pour le paiement),
- Le délai d'accusé de réception du dossier 036005195 est très court (1 jour),
- Le dossier de demande de subvention était parfaitement monté. l'Opérateur et le bureau d'études ont signé le diagnostic,

#### **Suites générales du contrôle**

- Le dossier 036005195 est soldé.

### **1.4.4 Proportion de dossiers :**

prévu au plan comme devant être contrôlés	5 PO	0 PB	0 CST
contrôlés	4 PO	0 PB	0 CST
Explication des écarts			

Les 4 dossiers ont permis de tirer des enseignements suffisants qui ont conduit à de légères modifications du Programme d'Actions Territorial 2015.



Leçons tirées (synthèse des entretiens avec les instructeurs et du ou des rapports) :

- Les plans de financement des dossiers sont présents dans des dossiers agréés (en attente de travaux et de paiement),
- Les demandes de subvention ne sont pas toujours complétées correctement (les croix aux deux dernières questions en pied de page 2 ne sont pas toujours cochées).

En continuité de 2013 et 2014, il est impératif, pour 2015, que deux instructeurs, au moins, interviennent sur la vie d'un dossier

#### **1.4.5 - Autres contrôles (le cas échéant)**

Les dossiers suivants ont fait l'objet d'une visite du logement avant travaux au moment de l'établissement du dossier de demande de subvention :

n°	demandeur
036004441	DUMONT Micheline
036004629	HENault Henri
036004630	HENault Henri
036004795	PERES Alexandre
036004929	LEBLANC jacques
036004804	LEBLANC jacques
036004703	NOEL Christian
036004964	Sci 6ème Avenue

## 2 – IDENTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS PUBLICS ET PRIVES A L'HORIZON 2015

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS (POUR 2011) : Territoires (Pays / EPCI)	Estimation de logts conventionnés Anah (par an)	Engagements contractuels à respecter	Objectifs maximum de logts conventionnés Anah (par an)
<b>Pays Castelroussin Val de l'Indre</b>	<b>10</b>		<b>17</b>
CA Castelroussine + Coings + Luant	9	Objectif annuel OPAH CAC : 16 (jusqu'en février 2016)	16
CC Val de l'Indre – Brenne + Buzançais	1		1
<b>Pays d'Issoudun et Champagne Berrichonne</b>	<b>5</b>	Chiffre à adapter selon résultat de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH de la ville d'Issoudun	<b>5</b>
CC Canton de Vatan	1		1
CC Champagne Berrichonne	1		1
CC Pays d'Issoudun	3		3
<b>Pays de La Châtre en Berry</b>	<b>3</b>	Objectif annuel OPAH du Pays	<b>13</b>
CC La Châtre - Ste Sévère	2		
CC Marche Berrichonne	1		
CC Val de Bouzanne	0		
<b>Parc Naturel Régional de la Brenne</b>	<b>3</b>		<b>3</b>
CC Brenne – Val de Creuse + Lingé + Ciron	2		2
CC Cœur de Brenne	0		0
CC Val d'Anglin	1		1
<b>Pays Val de Creuse – Val d'Anglin</b>	<b>4</b>		<b>4</b>
CC Marche Occitane	0		0
CC Pays d'Argenton	3		3
CC Pays d'Éguzon – Val de Creuse	1		1
<b>Pays Valençay en Berry</b>	<b>4</b>	Objectif annuel OPAH du Pays	<b>8</b>
CC Chatillon sur Indre	1		
CC Chabris Pays de Bazelle	1		
CC Pays de Valençay	1		
CC Pays d'Ecueillé	0		
CC Région de Levroux	1		
<b>INDRE</b>	<b>29</b>		<b>50</b>

### 3 – DOSSIER EXPLICATIF A L'USAGE DES OPERATEURS

Afin de parvenir à tenir les objectifs quantitatifs fixés par l'avenant au Contrat Local d'Engagement, les mesures suivantes seront à mettre en œuvre.

#### A – Demander au moins deux devis

Les demandeurs de subventions demanderont plusieurs devis lorsque les opérateurs estimeront que le montant proposé est anormal (soit trop bas soit trop élevé).

#### B – Plafonner les aides publiques pour les dossiers Habiter Mieux

- les aides publiques seront plafonnées à 90 % du TTC pour les demandeurs dont les ressources sont inférieures au plafond « très modestes »,
- les aides publiques seront plafonnées à 70 % du TTC pour les demandeurs dont les ressources sont comprises entre le plafond «très modestes» et le plafond «très modestes - intermédiaires»,

#### C – Ajuster les taux de subventions

Voir les deux fiches PO et PB au paragraphe 4 du PAT et le paragraphe E ci-dessous qui donne des exemples.

#### D – Hiérarchiser les travaux les plus efficaces et conditionner les aides

Il conviendra avant d'intervenir sur le système de chauffage ou sur les menuiseries, de s'être assuré au préalable que l'isolation sous toiture est convenable.

Il conviendra également de veiller à la mise en cohérence entre le gain énergétique obtenu et le montant des travaux (valorisation du gain énergétique à l'euro dépensé).

Gain énergétique	Montant maximum des travaux subventionnés	Aides maximales « travaux »		Aide de Solidarité Ecologique	Aides collectivités	Observations	Étiquette Énergie minimale
		Très modestes	Très modestes Intermédiaires				
25 à 35 %	10 000 euros HT	5 000 €	3 500 €	Règle générale : 2 000 €  Lorsque le dossier Habiter Mieux est couplé avec un dossier LHI occupé (régime général) l'ASE peut être abondée d'une somme définie dans la convention d'Opah	150 €, 250 € à 500 €	Il est rappelé que les aides publiques sont plafonnées à 90 % du TTC pour les ressources « très modestes », 70 % du TTC pour les ressources « très modestes-intermédiaires »	-
35 % à 50 %	13 000 euros HT	6 500 €	4 550 €				-
50 % à 70 %	17 000 euros HT	8 500 €	5 950 €				
> à 70 %	20 000 euros HT	10 000 €	7 000 €				Atteindre l'étiquette E (F dans le cas d'une énergie électrique)

Il est rappelé que les PO peuvent solliciter un crédit d'impôt transition énergétique ou encore un éco-prêt à taux zéro pour financer le reste à charge.

## E – Informer les Propriétaires Bailleurs sur les aides maximales

Les opérateurs se rapprocheront de l'ADIL qui examinera la viabilité de l'opération par rapport au marché local, préconisera un produit adapté à la demande locale et évaluera le niveau de loyer à pratiquer. [Les dossiers des propriétaires bailleurs feront l'objet d'un avis préalable auprès de la CLAH.](#)

Rappel des aides maximales :

### **Logement Très dégradé ou LHI (régime général - logement occupé)**

OPAH - PIG - DIFFUS

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 1000 €/m <sup>2</sup> :	80 000
taux de subvention 35 % :	28 000

### **Petite LHI pour la salubrité ou la salubrité de l'habitat (régime général - logement occupé)**

OPAH - PIG - DIFFUS

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 750 €/m <sup>2</sup> :	60 000
taux de subvention 20 % :	12 000

### **Petite LHI (régime dérogatoire - logement vacants)**

OPAH - PIG

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 750 €/m <sup>2</sup> :	60 000
taux de subvention 20 % :	12 000

### **Travaux d'adaptabilité d'un logement (logement occupé)**

OPAH - PIG - DIFFUS

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 750 €/m <sup>2</sup> :	60 000
taux de subvention 35 % :	21 000

### **Travaux d'Amélioration des performances énergétiques "Habiter Mieux"**

OPAH - PIG

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 750 €/m <sup>2</sup> :	60 000
taux de subvention 20 % :	12 000
Aide de solidarité écologique :	1 600

### **Travaux d'Amélioration des performances énergétiques "Habiter Mieux"**

Diffus

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 750 €/m <sup>2</sup> :	60 000
taux de subvention 15 % :	9 000
Aide de solidarité écologique :	1 600

### **Travaux pour réhabiliter un logement dégradé**

#### **Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence**

#### **Travaux de transformation d'usage**

OPAH - PIG

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 750 €/m <sup>2</sup> :	60 000
taux de subvention 20 % :	12 000

### **Travaux pour réhabiliter un logement dégradé**

#### **Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence**

Diffus

coût des travaux plafonné à 80 m <sup>2</sup> x 750 €/m <sup>2</sup> :	60 000
taux de subvention 15 % :	9 000

F – Ne plus subventionner les volets (*battants ou roulants*) quelle que soit la résistance thermique des volets (*hors dossiers d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap*).

Les volets ne sont plus à considérer dans le calcul énergétique des dossiers "Habiter Mieux" (25 % pour les PO ou 35 % pour les PB).

#### G – Maîtriser les coûts

Le poste menuiseries sera plafonné à 5 000 € HT, incluant le poste « baie vitrée / portes » plafonné à 3000 € HT (*Exemple : Travaux menuiseries de 6 000 € HT dont 2 000 € fenêtres + 4 000 € porte = 5 000 € HT éligibles dont 2 000 € fenêtres + 3 000 € HT « porte »*).

Un point régulier sera fait à chaque CLAH afin d'ajuster les forfaits aux réalités économiques du moment.

#### H – Exiger une étiquette après travaux de niveau E au minimum pour les dossiers PO

Lorsque le gain énergétique sera supérieur à 50 %, il faudra impérativement atteindre l'étiquette E pour les PO (*une étiquette F pourra être admise dans le cas d'une énergie de type électrique*).

Il est rappelé, que pour les PB, il faut atteindre l'étiquette D (*et gagner 35 %*) sauf impossibilité technique.

#### I – Pratiquer un traitement adapté pour le Bâti Ancien

Dans le bâti ancien (*bâtiment en pierres*) les interventions se limiteront principalement à l'isolation des combles, au remplacement des menuiseries (*lorsqu'elles sont en mauvais état*), à la mise en place d'une ventilation, et à une intervention sur le chauffage. Les interventions d'isolation des murs ne pourront être envisagées que si les propriétés hygrothermiques des murs sont préservées. Si le logiciel des opérateurs permet de tenir compte de l'inertie des murs en pierres dans le calcul des gains, la possibilité d'isoler ces murs pourra être maintenue, sachant que l'éco-conditionnalité sera renforcée par le croisement entre le gain énergétique et le montant des travaux (chapitre D).

## Interventions à réaliser et à éviter sur les murs dans le bâti ancien

Les interventions éventuelles doivent prendre en compte

**les propriétés hygrothermiques des murs à préserver et les points à corriger**

**Doit-on isoler ou ne pas isoler les murs?**

*Il n'existe pas de solution universelle.*

*Le choix dépend de chaque bâtiment, de ses atouts, de ses faiblesses.*

*La décision reposera sur des critères thermiques et économiques, certes, mais aussi sur l'hygrométrie, les matériaux, l'architecture intérieure et extérieure.*

Exemples de murs anciens



*mur ancien souvent maçonné à la terre, enduits fins à la chaux (intérieur et extérieur)*



*mur ancien en briques enduit au plâtre ou chaux*



*mur en pan de bois et torchis enduit à la chaux*



**La grande propriété thermique d'un mur ancien, c'est son inertie**

Il garde longtemps la chaleur ou la fraîcheur ressentie\*.

(cf. fiche chapitre 1: comprendre son comportement thermique)

**En hiver**, il restitue lentement la chaleur par rayonnement

**En été**, il ne cède la chaleur additionnelle de la journée que pendant la nuit, à l'heure où la ventilation naturelle par les fenêtres peut se faire. La climatisation

n'est pas nécessaire.

A l'intérieur, le mur crée une sensation de fraîcheur.

*\*moins favorable en cas d'occupation temporaire (résidence secondaire)*



**Un mur ancien est dit**

**« respirant »**

Il laisse transiter l'eau et la vapeur d'eau à travers sa masse. Ce transfert d'humidité est possible par une différence de pression intérieure et extérieure et la qualité hygroscopique des matériaux qui composent le mur, les « liants » notamment.



**La perméabilité à l'eau des murs joue un rôle très important.**

**Tout enduit, tout jointoiment avec des matériaux à caractère hydrofuge est à bannir (cf. fiche chapitre 1: comprendre son comportement hygrométrique)**



**Le mur ancien a un vécu. Présente-t-il des pathologies éventuelles?**

Le diagnostic peut faire apparaître des désordres, des fissures importantes, de l'eau dans les pieds de mur.



**Capillarité Infiltrations**  
**Que faire ?**

Déterminer les causes.

Elles peuvent être multiples : manque d'entretien, défauts de construction, mouvements du sol, traitements inadaptés, hydrofuges notamment, joints ou enduits imperméables, mauvais drainages, ventilation des caves obturée, désordres de couverture, imperméabilisation des sols etc. **Le traitement de ces désordres devra impérativement précéder tous les autres travaux.**



**La valeur patrimoniale de la maison ancienne**

*Peut-elle être préservée après des travaux visant aux économies d'énergie ?*

Oui. Parce que d'une manière générale, les travaux compatibles avec le fonctionnement naturel du bâti ancien, vont dans le sens des avantages recherchés.

Les interventions devront être protectrices de sa qualité architecturale et menées avec discernement.



**Les murs de la maison ancienne ont été construits avec**

**des matériaux naturels,**

souvent originaires de l'environnement proche, donc peu consommateurs d'énergie et peu émetteurs de CO2.

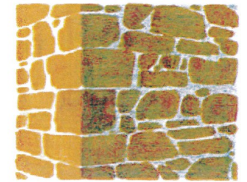
*Aujourd'hui, peut-on trouver des matériaux et employer des techniques économes en CO2 et en énergie ?*

Certainement. Des matériaux comme les chaux naturelles sont toujours produits.

L'usage de matériaux peu transformés, d'origine végétale ou animale présentant des qualités se rapprochant du bâti ancien se développe. Petit à petit, le concept de production locale revoit le jour.



**Le défaut thermique majeur de la maison ancienne est la sensation de paroi froide**



Les anciens luttèrent contre cette sensation par des tentures ou des lambris ventilés à l'arrière.

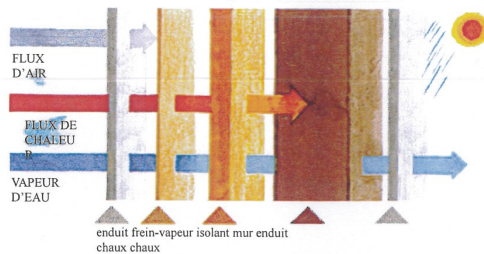
Le goût contemporain pour la « pierre apparente » va à l'encontre du confort et génère l'effet de paroi froide.

Le diagnostic devrait établir si tous les murs donnant sur l'extérieur doivent être améliorés, ou seulement certains d'entre eux.



**Les murs de refend**

qui séparent la maison en plusieurs parties ont un rôle souvent mal pris en compte. Pourtant, en hiver comme en été, ils ont un rôle de régulateur thermique très utile. Il est déconseillé de les isoler.



Principes fondamentaux du fonctionnement des flux à respecter

## Au-delà de ces solutions, des isolations sont possibles.

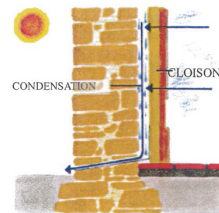
Si le diagnostic a révélé des déperditions prépondérantes par les murs (notamment murs en pans de bois ou briques de terre cuite), si le mur ne présente pas de contrainte patrimoniale forte (intérieure ou extérieure), alors, des isolations peuvent être mises en oeuvre mais toujours avec des matériaux et des techniques dits « respirants », c'est-à-dire perméables à la vapeur d'eau.

### Par l'intérieur

Ce mode d'isolation sera possible si la modénature intérieure ne présente pas d'intérêt patrimonial. L'inertie du bâtiment sera alors réduite.

#### + Techniques possibles:

- Ajout de laine d'isolant perméable à la vapeur d'eau (par exemple de type végétal ou animal, 5 à 10 cm), sans pare-vapeur mais avec un film dit « frein vapeur »\*, recouvert d'un parement intérieur (plâtre, enduit à la chaux, voire lambris bois, ...)
- pour les grands volumes: création d'une **deuxième paroi intérieure** (≈ 20 cm) dite « isolante », entièrement séparée du mur initial par une lame d'air, **ventilée par l'extérieur** (technique de la boîte dans la boîte). D'un point de vue hygrométrique, le choix de l'isolant importe moins ici (l'isolant n'étant pas en contact avec le mur ancien)

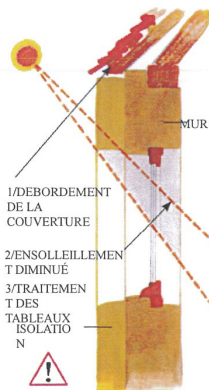


### Par l'extérieur

Ce mode d'isolation sera possible si la **modénature de façade** ne présente pas d'intérêt patrimonial. Toute l'inertie du bâtiment est conservée.

#### + Techniques possibles:

- Ajout d'un **enduit extérieur** (5 cm) **isolant** et perméable à la vapeur d'eau (par exemple: chaux chanvre, paille terre, ...)
- Ajout de **panneaux d'isolant** perméable à la vapeur d'eau (10 à 20 cm de type laine de bois) protégés par un bardage ventilé ou un enduit respirant

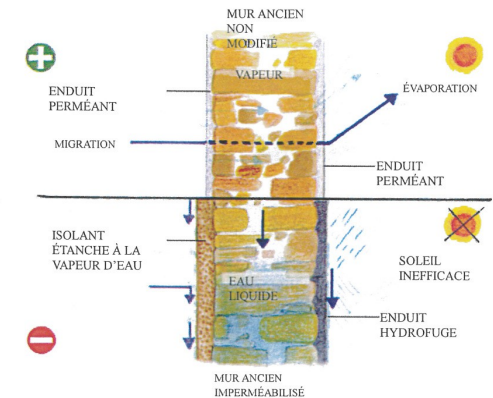


Problèmes éventuels de l'isolation extérieure

\* Le frein-vapeur a pour but, de réguler le passage de la vapeur d'eau à travers le mur, jamais de l'arrêter, contrairement à un pare-vapeur.

## La première action à mettre en œuvre sur les murs anciens ne relève généralement pas de l'isolation (intérieure ou extérieure) mais davantage d'une « correction thermique »

Des améliorations thermiques efficaces sont possibles dans la mesure où elles préservent les qualités originelles des murs.



#### + Un revêtement

### intérieur pour atténuer l'effet de paroi froide

Une amélioration du confort est recherchée, non une forte isolation intérieure qui priverait des bénéfices de l'inertie de la maçonnerie tout particulièrement en confort d'été.

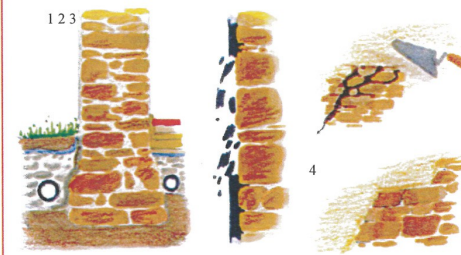
Pour participer au comportement hygrothermique de la maçonnerie, le revêtement sera appliqué directement contre le mur, afin d'éviter toute rupture de capillarité et tout risque de condensation.

**Un enduit intérieur chaux-chanvre qui est perméable à la vapeur d'eau est une réponse adaptée**, tout comme un enduit plâtre.

Cette technique peut s'accompagner d'un mode de chauffage par rayonnement (radiateurs à inertie, circuits intégrés dans les murs) plus adapté au bâti

### L'amélioration hygrothermique des murs anciens dépend d'abord d'une réhabilitation de la maçonnerie.

Pour retrouver les qualités d'origine, il faut d'abord :



1/ assurer un bon drainage intérieur voire extérieur 2/ supprimer tout produit imperméable 3 /traiter les désordres (fissures)

4/ protéger le mur par des enduits respirants, extérieurs et/ou intérieurs, en chaux naturelle ou plâtre par exemple.



#### J – Sélectionner les dossiers à présenter à la CLAH pour avis préalable

Le dossier devra comprendre les pièces suivantes :

- Photos de l'extérieur et de l'intérieur du logement,
- Photos de l'environnement,
- Plan parcellaire,
- Note ou grille de dégradation,
- Montant du loyer que compte pratiquer le bailleur (*après s'être assuré de la réalité du marché*),
- Retour sur investissement.

*Il est rappelé que, en secteur rural (hors cœur de ville ou village), le logement doit disposer d'un garage et d'un jardin.*

#### K : Veiller à la complétude des dossiers de demande de subvention

Les demandes de subvention (*PO/PB*) doivent être transmises à la délégation de l'Anah lorsque les dossiers sont complets.

Dans le cadre du contrôle hiérarchique, il est apparu que certains éléments n'étaient pas suffisamment renseignés sur les demandes de subvention :

- Date de construction,
- Surface du logement,
- Nombre de pièces.

En conformité avec la circulaire C 2014-02 du 09 juillet 2014, tout dossier reçu incomplet à la délégation locale de l'Anah fera l'objet de la délivrance d'un récépissé au demandeur et sera retourné à l'opérateur pour complétude avant instruction.

Le plan de financement devra être remis, une fois les travaux terminés, lors de la remise des factures et de la demande de paiement.

#### L : Respecter la date limite de remise des dossiers pour instruction

Les demandes de subventions doivent être adressées (*ou remises*) à la délégation locale de l'Anah au fil de l'instruction par les équipes d'animation.

Les toutes dernières demandes de subvention (*PO/PB*) ainsi que les demandes d'avis préalables doivent être transmises au plus tard 15 jours avant la CLAH.

Exemple :

- Date limite de remise des dossiers : 24 mars
- Instruction des derniers dossiers : du 24 mars au 31 mars
- Contrôle hiérarchique : 01 avril
- Préparation de la CLAH (sortie de tableaux) : du 02 avril au 07 avril
- Clah : 8 avril

Les dossiers reçus hors délais seront présentés à la CLAH suivante.

#### M : Questions/Réponses

La Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat étant amenée à statuer sur des questions de recevabilité des travaux et des dossiers, le récapitulatif des décisions validées par la CLAH ces dernières années et toujours applicables est détaillé dans le tableau ci-dessous.

Question	Décision	Observation complémentaire
<b>TRAVAUX D'AMELIORATION ENERGETIQUE</b>		
Les valeurs de référence de l'isolation des parois opaques à prendre en compte sont-elles les mêmes que celles relatives du crédit d'impôt Développement Durable (CIDD) ?	Oui	Les valeurs au 08/04/2014 sont les suivantes, identiques à celles fixées pour l'octroi du crédit d'impôt développement durable :  – Plancher bas sur sous sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert : résistance thermique supérieure ou égale à 3,2 m <sup>2</sup> .K/W,  – Murs en façade ou en pignons : résistance thermique supérieure ou égale à 3,7 m <sup>2</sup> ./W,  – Toitures terrasse : résistance thermique supérieure ou égale à 4,5 m <sup>2</sup> .K/W,  – Plancher de combles perdus : résistance thermique supérieure ou égale à 7 m <sup>2</sup> .K/W,  – rampants de toiture et plafonds de combles : résistance thermique supérieure ou égale à 6 m <sup>2</sup> .K/W.

Y a-t-il de nouvelles exigences sur les dossiers ?	Oui	Les dossiers « Habiter Mieux » doivent comporter, en plus des documents habituels, l'imprimé CERFA n° 14566 version 3 signé du demandeur, engageant celui-ci à réserver l'exclusivité des Certificats d'économies d'énergie générés par le projet à l'ANAH.
--	-----	---

<b>TRAVAUX D'ADAPTATION</b>		
Adaptabilité de la salle de bains : faut-il imposer une porte de 83 cm considérant que les portes des autres pièces peuvent ne faire que 73 cm ?	Oui	Si le propriétaire est en fauteuil : il faut obligatoirement que la salle de bains soit accessible aux PMR.
	Non	Dans le cas contraire, les travaux d'adaptation de la salle de bains doivent être envisagés avec souplesse ( <i>afin de limiter les coûts pour le propriétaire</i> ).
Faut-il avoir une réflexion globale salle de bain / WC ?	Oui	Si le propriétaire est en fauteuil : il faut obligatoirement que la salle de bains et les WC soient accessibles aux PMR.
	Non	Dans le cas contraire, les travaux d'adaptation de la salle de bains et des WC doivent être envisagés avec souplesse ( <i>afin de limiter les coûts</i> ).
Les membres de la commission d'attribution des aides prévisionnelles du programme d'Intérêt Général (PIG) « adaptabilité des logements des personnes âgées ou handicapées » définiront des règles simples afin de traiter les dossiers d'adaptation en veillant à réduire au maximum le reste à charge.		

<b>QUESTIONS D'ORDRE GENERAL</b>		
Faut-il demander en pièces annexes les permis de construire, les déclarations de travaux, les avis positifs sur l'assainissement individuel ?	Non	Ces demandes sont du ressort du maître d'ouvrage  Il est rappelé que des primes peuvent être allouées par deux collectivités : – OPAH de Valençay en zone ABF, – PNR Brenne dans le cas de maisons particulièrement remarquables.
Faut-il demander les factures acquittées ?	Non	Cette question a fait l'objet d'une réponse du service juridique de l'Anah :  l'exigence de factures acquittées ne relève pas d'une décision de la CLAH ou du délégué local mais est du ressort du règlement général de l'Anah ( <i>évolution non prévue à ce jour</i> ).
Faut-il demander la taxe foncière ou une attestation de propriété ?	Oui	Bien que la réglementation nationale de l'Anah n'exige plus la remise de ce type de documents avant engagement, ces documents seront toujours exigés localement afin de s'assurer que le dossier est bien monté au nom d'un conjoint ou des deux conjoints.

#### **4 – Annexes à l'instruction du 04 juin 2013 – Fiches complémentaires**

#### **5 – Procès verbal de la séance du Conseil d'Administration de l'ANAH du 3 décembre 2014**

#### **6 – Circulaire C 2015.01 du 26 janvier 2015, fixant les orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah**

#### **7 – Décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART**

#### **8 – Programme Habiter Mieux – Information sur les nouvelles modalités de financement du FART**

# Annexe à l'instruction du 4 juin 2013

## Fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2013

Chacune des fiches comporte sur le sujet concerné la référence juridique, le dispositif applicable, des compléments à visée opérationnelle et des éléments de doctrine. Ces fiches ont valeur d'instruction, au même titre que l'instruction à laquelle elles se rattachent.

Rappel : les évolutions du régime des aides de l'Anah sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013. Les évolutions du programme Habiter Mieux sont applicables aux dossiers pour lesquels la décision est prise à compter du lendemain de la parution du décret relatif au règlement des aides du FART (à paraître mi-2013).

### SOMMAIRE :

- Fiche # 1 : Les plafonds de ressources PO applicables aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 (p. 2)
- Fiche # 2 : Les travaux pour l'autonomie de la personne (p. 7)
- Fiche # 3 : PO - Projets de travaux lourds : production obligatoire de l'évaluation énergétique (p. 9)
- Fiche # 4 : Méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux (p. 10)
- Fiche # 5 : PO - Travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif (p. 11)
- Fiche # 6 : PB - Travaux d'amélioration des performances énergétiques (p. 12)
- Fiche # 7 : PB - Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter Mieux) aux bailleurs (p. 14)
- Fiche # 8 : PB - Production obligatoire de l'évaluation énergétique (p. 17)
- Fiche # 9 : PB - Éco-conditionnalité (p. 19)
- Fiche # 10 : PB - La prime de réduction du loyer (p. 22)
- Fiche # 11 : PB - La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires (p. 24)
- Fiche # 12 : PB - La modalité spécifique applicable aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage (p. 26)
- Fiche # 13 : Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique (p. 28)
- Fiche # 14 : Accompagnement PO et PB - Suivi-animation d'ingénierie programmée : dispositions générales (p. 33)
- Fiche # 15 : Accompagnement PO et PB - Les conditions de financement des prestations de suivi-animation (p. 36)
- Fiche # 16 : Accompagnement PO et PB - Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (p. 40)
- Fiche # 17 : Accompagnement PO - Les cas d'accompagnement obligatoire et les modalités particulières (p. 44)
- Fiche # 18 : Accompagnement PO et PB - Les prestations d'accompagnement dans le cadre du programme Habiter Mieux (p. 45)
- Fiche # 19 : Syndicat de copropriété - Conditions générales d'octroi de l'aide de l'Anah (p. 47)
- Fiche # 20 : Syndicat de copropriété - Le financement des travaux en OPAH « copropriété dégradée » (p. 51)
- Fiche # 21 : Syndicat de copropriété - Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter Mieux) (p. 53)
- Fiche # 22 : Les différentes modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété (p. 55)
- Fiche # 23 : La valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux (p. 59)

## Fiche # 1

### Les plafonds de ressources « propriétaires occupants » applicables aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013

#### 1° Les dispositions du nouvel arrêté « plafonds de ressources »

Réf. : arrêté du 24 mai 2013 (JORF du 1<sup>er</sup> juin 2013, NOR : ETL1305399A) relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat

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

- l'application du plafond de ressources majoré en cas de travaux d'économies d'énergie éligibles à l'aide de solidarité écologique (ASE),
- le relèvement des plafonds (dans des proportions significatives pour les plafonds « standards »).

#### → Cas d'application du plafond majoré

Le nouvel arrêté prévoit dorénavant, parmi les cas d'application du plafond de ressources majoré, celui des travaux d'économies d'énergie éligibles à l'aide de solidarité écologique (ASE).

En outre, certaines des dispositions figurant dans l'arrêté précédemment applicable sont mises à jour :

- suppression des dispositions relatives à la CAH et à un pouvoir décisionnaire de la commission compétente, devenues obsolètes à la suite des décrets « Relance » et « Gouvernance » (2009) ;
- prise en compte, pour l'application du plafond majoré, des situations de dégradation (constat d'une dégradation très importante, sur rapport réalisé à l'aide d'une grille d'évaluation) et de perte d'autonomie liée au vieillissement (au même titre que le handicap). En pratique, ces adaptations sont effectives depuis la réforme de 2010.

#### Article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 :

Par dérogation aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus, les plafonds de ressources définis à l'annexe 2 du présent arrêté [plafonds de ressources majorés] sont applicables lorsque la subvention est demandée en vue de réaliser les travaux :

- destinés à la mise en œuvre des prescriptions d'un arrêté préfectoral tendant à remédier à l'insalubrité des immeubles ou des logements en application des articles L. 1331-26 et suivants et des articles L. 1334-2 et suivants du code de la santé publique, ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou des prescriptions d'un arrêté portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation en application des articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;
- destinés à remédier à une situation d'insalubrité ou de dégradation des immeubles ou des logements constatée par l'autorité décisionnaire suivant des critères définis par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat ;
- bénéficiant de l'aide de solidarité écologique du fonds d'aide à la rénovation thermique (FART) des logements privés, octroyée par l'Anah au nom de l'Etat, dans les conditions précisées par le règlement des aides du FART ;
- d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou en perte d'autonomie liée au vieillissement, constatés par l'autorité décisionnaire suivant des critères définis par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat ;
- portant sur les parties communes des immeubles ou sur les logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Ainsi, les cas d'application du plafond majoré correspondent dorénavant aux champs d'intervention prioritaires de l'Anah en matière d'aides aux propriétaires occupants :

- lutte contre l'habitat indigne (« travaux lourds » ou « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ») et très dégradé (« travaux lourds »),

- lutte contre la précarité énergétique (« travaux de lutte contre la précarité énergétique »),
- adaptation à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap (« travaux pour l'autonomie de la personne »),
- intervention programmée sur les copropriétés en difficulté (aides individuelles sur quote-part de travaux en parties communes réalisés en Plan de sauvegarde ou en OPAH « copropriété », dans le cadre des « aides mixtes »).

A noter que l'éligibilité d'un PO à l'ASE du programme Habiter Mieux découle exactement de son éligibilité à l'aide de l'Anah. Si l'aide de l'Anah est octroyée à un PO pour un projet de travaux éligible à l'ASE, celle-ci lui est automatiquement octroyée :

<p><b>Extrait du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013)</b>  <b>2.2 AIDES AUX TRAVAUX / Bénéficiaires et travaux éligibles</b>  [L'ASE] est octroyée aux bénéficiaires des aides de l'ANAH suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les propriétaires occupants, ou bénéficiaires assimilés, visés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation et respectant les conditions de ressources mentionnées au dernier alinéa du I du même article, lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'ANAH permet un gain de performance énergétique d'au moins 25 % ;</li> </ul>
--

→ Relèvement des plafonds

Le plafond « standard » est augmenté de 15 % en Ile-de-France et de 20 % dans les autres régions. Ainsi la proportion de ménages PO dont les ressources sont inférieures à ce plafond est-elle portée à environ 30 % du nombre total de PO.

Le plafond « majoré » est relevé de 5 % en Ile-de-France, afin d'atteindre dans l'ensemble des régions (Ile-de-France ou autres) une proportion d'environ 15 % de ménages dont les ressources sont comprises entre le plafond standard et le plafond majoré.

Ces nouveaux plafonds, applicables aux demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013, figurent dans les tableaux du 3° de la présente fiche.

**2° Les dispositions issues des évolutions du régime d'aides « propriétaires occupants » : les nouvelles catégories de ménages à ressources très modestes et à ressources modestes**

*Réf. : a) du 5° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013*

Outre la modification des conditions de financement des travaux de lutte contre la précarité énergétique compris dans un projet de travaux d'amélioration, la principale évolution du régime d'aides PO consiste à réduire à deux le nombre de catégories de ménages aux ressources modestes, contre trois auparavant :

Les nouvelles catégories de ménages PO éligibles aux aides de l'Anah : tableau synthétique	
Régime d'aides PO applicable depuis 2011	Régime d'aides PO applicable aux dossiers déposés à compter du 1 <sup>er</sup> juin 2013
ménages non éligibles à l'aide de l'Anah	ménages non éligibles à l'aide de l'Anah
----- PLAFONDS MAJORES -----	----- PLAFONDS MAJORES -----
« ménages à ressources modestes / "plafond majoré" »	→ <i>deviennent</i> « ménages à ressources modestes »
----- PLAFONDS STANDARDS -----	----- PLAFONDS STANDARDS -----
« ménages à ressources modestes »	} <i>deviennent</i> « ménages à ressources très modestes »
----- PLAFONDS TRES SOCIAUX -----	
« ménages à ressources très modestes »	

Les catégories « ressources très modestes » et « ressources modestes » au sens du régime d'aides PO 2010 sont fusionnées du fait de la suppression des plafonds de ressources dits « très sociaux » (plafonds correspondant à 50 % des plafonds de ressources « majorés »). Tous les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales au plafond de ressources « standard » sont désormais regroupés dans une catégorie

unique, sous la dénomination « ménages à ressources très modestes ». On considère que le niveau de revenu de ces ménages justifie l'application du taux de subvention maximal dans les situations prioritaires (habitat indigne et très dégradé, précarité énergétique, autonomie).

Les ménages « PO majorés », dont les ressources sont supérieures au plafond de ressources standard et inférieures ou égales au plafond de ressources majoré (ex-catégorie « ressources modestes / "plafond majoré" » dans le régime d'aides PO 2010), forment à présent la catégorie des « ménages à ressources modestes ». Avec l'ajout, dans l'arrêté « plafond de ressources », de la lutte contre la précarité énergétique parmi les cas d'application du plafond de ressources majoré, ces ménages deviennent éligibles sur l'ensemble des champs d'action prioritaires de l'Anah (voir le 1° de la présente fiche).

**Extrait de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :**

**5° Plafonds de ressources**

Les personnes mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH doivent répondre, en application du dernier alinéa du I du même article, aux conditions de ressources définies dans l'arrêté mentionné à cet alinéa.

a) Rappel des différents plafonds de ressources et dénomination des ménages par référence à ces plafonds :

Les plafonds de ressources dits « standards » et « majorés » sont ceux mentionnés respectivement à l'article 1<sup>er</sup> (annexe 1) et à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté susmentionné.

Par référence à ces plafonds de ressources, sont dénommés :

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

**3° Les nouveaux plafonds de ressources applicables aux nouvelles catégories**

**Réf. : annexes 1 et 2 de l'arrêté 24 mai 2013 (JORF du 1<sup>er</sup> juin 2013, NOR : ETL1305399A) relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah ; a) du 5° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013.**

Les valeurs ci-après, exprimées en euros, sont applicables aux demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

<b>ILE-DE-FRANCE (valeurs 2013, pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin)</b>		
Nombre de personnes composant le ménage	plafond de ressources standard (« ménages à ressources très modestes »)	plafond de ressources majoré (« ménages à ressources « modestes »)
1	19 616	23 881
2	28 793	35 050
3	34 579	42 096
4	40 375	49 153
5	46 192	56 232
Par personne supplémentaire	5 804	7 068

<b>AUTRE REGION (valeurs 2013, pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin)</b>		
Nombre de personnes composant le ménage	plafond de ressources standard (« ménages à ressources très modestes »)	plafond de ressources majoré (« ménages à ressources « modestes »)
1	14 173	18 170
2	20 728	26 573
3	24 930	31 957
4	29 123	37 336
5	33 335	42 736
Par personne supplémentaire	4 200	5 382



La circulaire du 7 décembre 2012 relative aux plafonds de ressources applicables en 2013 à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah est abrogée pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

Les nouveaux plafonds seront révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, dans les conditions précisées à l'article 5 de l'arrêté.

#### **4° Application de ces plafonds de ressources à d'autres bénéficiaires que les PO**

Les nouvelles catégories et les nouveaux plafonds de ressources sont applicables aux demandes présentées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 par d'autres bénéficiaires que des PO :

- personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (3<sup>o</sup> du I de l'art. R. 321-12 du CCH ; art. 15-D du RGA). Il convient dans ce cas de vérifier l'éligibilité « ressources » de chacun des deux ménages (propriétaire occupant d'une part, demandeur d'autre part) et de faire application des dispositions du b) du 5<sup>o</sup> de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 ;
- titulaires d'un bail commercial portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation et pouvant donner lieu à titre exceptionnel à l'octroi d'une aide (II de l'art. R. 321-12 du CCH ; art. 15-C.2 et 15-D du RGA ; 7<sup>o</sup> de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013) ;
- locataires, pour des travaux pour la mise en décence ou des travaux pour l'autonomie de la personne (5<sup>o</sup> du I de l'art. R. 321-12 du CCH, art. 15-F du RGA, 1<sup>o</sup> de la délibération n° 2013-09 du 13 mars 2013) ;
- propriétaires non-occupants et de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes (1<sup>o</sup> du I de l'art. R. 321-12 du CCH ; 3<sup>o</sup> de l'art. 15-B du RGA). Il convient dans ce cas de vérifier l'éligibilité « ressources » de chacun des deux ménages (propriétaire demandeur d'une part, ménage occupant d'autre part) et de faire application des dispositions du 10<sup>o</sup> de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013.

#### **5° Plafond de ressources applicable pour l'octroi des dérogations au seuil minimal de recevabilité et au taux maximal d'aides publiques de 80 %**

*Réf. : délibérations n° 2013-13 et 2013-14 du 13 mars 2013*

Dans le prolongement de la réduction à deux catégories de ménages à ressources modestes (voir le 2<sup>o</sup> de la présente fiche), certaines dispositions prises en application du règlement général de l'Agence sont adaptées afin que, pour l'octroi des dérogations au seuil minimal de recevabilité et au taux maximal d'aides publiques de 80 %, le niveau de ressources des PO ne soit plus apprécié en fonction du plafond très social, mais en fonction du plafond standard.

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

##### **Délibération n° 2013-13 du 13 mars 2013 :**

*Pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013, le 3<sup>ème</sup> alinéa (1<sup>er</sup> tiret) du point 1 de la délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010 prise en application de l'article 4 du RGA (seuil minimal de recevabilité des dossiers) est rédigé comme suit :*

*[Il peut être dérogé à la règle de seuil minimal de recevabilité des dossiers pour les opérations...] réalisées par des personnes visées aux 2° [PO], 3° [personnes assurant la charge effective des travaux] et 5° [locataires] du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit « standard » mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah (« ménages aux ressources très modestes » au sens de la délibération n° 2013-07).*

La très grande majorité des dossiers PO prioritaires ayant un coût de travaux qui dépasse largement le seuil minimal, les cas d'octroi de cette dérogation devraient demeurer exceptionnels.

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

**Délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013 :**

*Pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013, le 2<sup>ème</sup> alinéa (1<sup>er</sup> tiret) de la délibération n° 2010-10 du 5 mai 2010 prise en application de l'article 12 du RGA (bénéficiaires ou interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100 % d'aides publiques directes) est rédigé comme suit :*

*[Le montant total d'aides publiques directes peut être porté à 100 % du coût global TTC de l'opération dans les cas suivants :] opérations réalisées par des personnes visées aux 2° [PO], 3° [personnes assurant la charge effective des travaux] et 5° [locataires] du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit « standard » mentionné à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah (« ménages aux ressources très modestes » au sens de la délibération n° 2013-07).*

Rappel : en cas de dépassement du pourcentage maximal d'aides publiques de 80 ou 100 %, l'aide de l'Anah et le cas échéant celle du FART sont écartées au moment de l'examen de la demande de paiement.

## Fiche # 2

### Les travaux pour l'autonomie de la personne

Nota : la présente fiche se substitue à la fiche # 5 de l'annexe n°4 à l'instruction du 4 octobre 2010

**Réf. : b) du 2° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013**

Institués dans le cadre de la réforme entrée en vigueur en 2011 (délibération n° 2010-51 du 22 septembre 2010), les « travaux pour l'autonomie de la personne » sont des travaux d'adaptation du logement et d'accessibilité au logement qui, compris dans un projet de travaux d'amélioration, sont dûment justifiés.

Ils sont subventionnés à un taux majoré. La délibération relative au régime d'aides « propriétaires occupants » (PO) prévoit les dispositions ci-après, auxquelles renvoient les délibérations relatives aux régimes d'aides « propriétaires bailleurs » (PB) et locataires (dans ces deux derniers cas, les besoins spécifiques à prendre en compte sont ceux du locataire).

**Extrait du b) du 2° de la délib. n° 2013-07 du 13 mars 2013 (dispositions reprises de la délib. n° 2010-51 du 22 sept. 2010) :**

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

*Le dossier de demande de subvention doit comporter :*

*• d'une part, l'un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :*

*- décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;*

*- décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;*

*- évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil général, ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6.*

*• d'autre part, l'un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :*

*- l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement ;*

*- un rapport d'ergothérapeute ;*

*- un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite.*

→ En ce qui concerne la justification de la perte d'autonomie, le dispositif fait l'objet d'une adaptation en 2013 pour résoudre les difficultés que les personnes âgées autonomes ou relativement autonomes (c'est-à-dire relevant *a priori* d'un GIR 6 ou 5) rencontrent sur certains territoires pour faire établir l'évaluation en GIR par la caisse de retraite :

**Extrait du b) du 2° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 (dispositions nouvelles) :**

*Pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de soixante ans [60 ans révolus], en cas d'impossibilité de faire réaliser l'évaluation de la perte d'autonomie en GIR par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale, cette évaluation peut être effectuée par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie ».*

Cette mesure d'assouplissement n'a pas vocation à être appliquée systématiquement : elle est réservée aux cas dans lesquels des personnes âgées de plus de soixante ans sont confrontées à l'impossibilité d'obtenir leur évaluation en GIR par l'organisme dédié à la gestion de leur régime de retraite obligatoire.

Dans ce cas, ces personnes ne sont pas exemptées de fournir l'évaluation en GIR - celle-ci constitue l'un des deux documents nécessaires à la justification des « travaux pour l'autonomie de la personne » - mais elles peuvent faire effectuer l'évaluation en GIR par la personne réalisant le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie ».

L'évaluation en GIR ainsi réalisée n'a pas d'autre valeur que celle que lui attribue l'Anah ; en particulier, elle ne peut être utilisée pour obtenir une prestation, une allocation, une subvention ou un quelconque avantage auprès d'un autre organisme - sauf, bien entendu, dans le cas où cet organisme subordonne expressément son intervention au financement des travaux par l'Anah (aides aux travaux d'une collectivité, par exemple).

L'évaluation est réalisée conformément aux instructions contenues dans le guide de remplissage annexé au décret n° 2008-821 du 21 août 2008 relatif au guide de remplissage de la grille nationale AGGIR, ou aux éventuelles instructions issues d'une réglementation ultérieure.

> En ce qui concerne le document permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins, un soin particulier doit être apporté au contenu du rapport d'ergothérapeute ou du diagnostic « autonomie » :

**Extrait du b) du 2° de la délib. n° 2013-07 du 13 mars 2013 (dispositions reprises de la délib. n° 2010-51 du 22 sept. 2010) :**  
*Le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie », qui peut être réalisé dans le cadre d'une mission de suivi-animation en opération programmée ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pouvant donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur, comprend :*

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

Le diagnostic « autonomie » est réalisé par un architecte ou un technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite.

> S'ils ne sont pas justifiés dans les conditions fixées par la délibération, et à moins de se rapporter à une autre situation (dégradation), les travaux d'adaptation ou d'accessibilité sont :

- soit non éligibles : pour les PO ou les locataires de ressources modestes, ainsi que pour les PB, l'octroi d'une aide est strictement réservé au cas de « travaux d'autonomie de la personne » ;
- soit assimilés à des travaux classiques et théoriquement finançables en « autres travaux » (PO de ressources très modestes). Toutefois, depuis 2011, ces travaux ne sont pas prioritaires (voir la circulaire de programmation pour 2013 du 1<sup>er</sup> mars 2013), et ne devraient donc pas donner lieu à agrément.

## Fiche # 3

### Projets de travaux lourds des propriétaires occupants : production obligatoire de l'évaluation énergétique

Réf. : d) du 1<sup>o</sup> de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013

Depuis le début de l'année 2013, il est demandé aux services instructeurs d'exiger que, dans le cas des projets de travaux lourds des propriétaires occupants (PO), une évaluation énergétique soit jointe au dossier (voir l'instruction du 8 janvier 2013, § 2.2). L'objectif de cette mesure est double :

- sensibiliser davantage les PO concernés à la nécessité d'engager des travaux améliorant les performances énergétiques, quelle que soit la situation à l'origine du projet de travaux.
- recueillir l'information sur le gain énergétique éventuellement généré, afin de justifier de l'emploi des nouvelles ressources du budget de l'Anah (produit de la vente des quotas-carbone).

L'obligation de joindre l'évaluation énergétique au dossier de demande dans le cas des projets de travaux lourds figure dorénavant dans les dispositions régissant le régime d'aides PO (délibération n° 2013-07).

Il ne peut être dérogé à l'obligation de fournir l'évaluation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété.

Si nécessaire, il conviendra donc de procéder à une demande de pièce complémentaire.

La délibération précise les modalités d'application (fourniture d'une nouvelle évaluation énergétique après travaux en cas de modification du projet ; cas particuliers de travaux en parties communes) ainsi que les conditions fixées en matière de méthodologie de l'évaluation et de compétences exigées de l'évaluateur.

Enfin, il est indiqué que, en cas d'éligibilité du projet à l'ASE, les dispositions prévues à l'annexe II du règlement des aides du FART s'appliquent en priorité (voir la fiche # 4).

#### Extrait de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :

*1<sup>o</sup> 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*

*[...] d) En outre, [lorsqu'il est fait application de la modalité de financement « travaux lourds ».] le dossier de demande de subvention doit obligatoirement comporter une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux permettant de mesurer, le cas échéant, le gain de performance résultant de la réalisation du projet de travaux.*

*Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective.*

*L'évaluation jointe au dossier de demande de subvention indique la consommation conventionnelle du logement en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an et son « étiquette énergie et climat » :*

- *telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part,*
- *et telles que projetées après travaux, d'autre part.*

*Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée est fournie au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.*

*L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL-DPE (méthodologie du diagnostic de performance énergétique - DPE) ou avec le logiciel Dialogic de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente. Elle est réalisée par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou, à défaut, par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé.*

*Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.*

*Lorsque l'aide de solidarité écologique peut être octroyée, l'évaluation énergétique est produite dans les conditions définies par le règlement des aides du FART.*

**Rappel** : le service instructeur doit saisir dans OP@L les valeurs correspondant à la consommation conventionnelle (en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an) du logement avant et après travaux, ainsi que la surface habitable.

## Fiche # 4

### Méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux

Réf. : Annexe II-II du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013)

Lorsque l'octroi de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux est possible, les dispositions du règlement des aides du FART relatives à l'évaluation énergétique s'appliquent en priorité.

Celles-ci font l'objet d'une légère adaptation en ce qui concerne les compétences des évaluateurs. Pour le reste, les dispositions précédemment applicables sont inchangées.

#### Extrait de l'annexe II du règlement des aides du FART :

##### II. – MÉTHODES D'ÉVALUATION ÉNERGÉTIQUE

Pour l'évaluation énergétique, la méthode 3CL/DPE peut être utilisée.

Dans le cas d'actions développées en partenariat, les opérateurs réalisant les évaluations peuvent également utiliser les outils développés par des partenaires, et notamment la méthode Dialogie développée par l'ADEME à l'intention des espaces Info Energie.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) et que ces travaux permettent à eux seuls le gain énergétique minimal conditionnant l'octroi de l'aide de solidarité écologique, l'amélioration des performances énergétiques du logement peut être justifiée par référence à une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble. Dans le cas d'une aide à un syndicat des copropriétaires, l'évaluation porte sur le ou les bâtiments objet des travaux. L'évaluation doit alors être réalisée au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

##### Compétences à exiger pour la réalisation des évaluations énergétiques

Les opérateurs réalisant les évaluations énergétiques devront justifier de leur compétence et faire état :

- soit d'une certification de personnes pour le domaine de compétences DPE ;
- soit d'une certification de personnes de type expert en rénovation énergétique (ERE) ;
- soit d'une compétence appréciée au vu des formations suivies sur la thermique du bâtiment et sur les outils d'évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation d'un logiciel 3CL/DPE), ou d'une formation suivie sur Dialogie de l'ADEME (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation de Dialogie) ;
- soit des compétences prévues dans le décret du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs ;
- soit d'une habilitation de diagnostiqueur par Cerqual Patrimoine dans le cadre du bilan « patrimoine habitat ».

Les opérateurs présentant des justifications au titre des deuxième (premier tiret) et quatrième (troisième tiret) alinéas devront en outre désigner un référent en thermique du bâtiment au sein ou en dehors de leurs entités professionnelles. Ce référent devra justifier d'une formation supérieure dans le domaine de la thermique du bâtiment (diplôme ou VAE) ou être un contrôleur technique avec la mission thermique.

Pour les dossiers en secteur diffus comprenant un accompagnement par AMO, une attestation annuelle par opérateur, valable pour tous les dossiers traités au cours de cette même année, pourra être délivrée aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides.

En secteur programmé, les évaluations énergétiques pourront être réalisées par l'organisme retenu pour assurer le suivi-animation de l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage des prestations de suivi-animation de l'OPAH ou du PIG d'apprécier la compétence de l'organisme et des personnes qui procèdent à ces évaluations, dans le cadre de l'appel d'offres de suivi-animation.

Ces modifications ont un impact marginal sur le plan opérationnel et sont cohérentes avec les dernières évolutions règlementaires :

- s'agissant du premier tiret, la modification opérée (auparavant rédigé « soit d'une compétence certifiée pour la réalisation de DPE ») est essentiellement formelle ;
- la compétence pour la réalisation des audits énergétiques de copropriété est explicitement reconnue (nouvelles dispositions du quatrième tiret) ;
- le tiret « soit de l'appartenance à un bureau d'études thermiques » (anciennes dispositions du quatrième tiret) est supprimé mais les membres d'un bureau d'études thermiques qui possèdent au moins l'une des compétences exigées peuvent bien évidemment continuer à réaliser des évaluations.

## Fiche # 5

### Propriétaires occupants – Travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif

Réf. : d) du 2) de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013, § 1.3 de l'instruction

Pour rappel, la circulaire de programmation pour 2013 du 1<sup>er</sup> mars 2013 a rappelé que les dossiers « autres travaux » des propriétaires occupants (PO) n'avaient pas vocation à être subventionnés, en prévoyant toutefois la possibilité de prendre en compte certains travaux, dans la limite de 4 % de la dotation et en ciblant les ménages les plus modestes. Parmi ces « autres travaux prioritaires » figuraient notamment les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif et donnant lieu à un financement de l'Agence de l'eau.

Ces principes d'intervention sont repris dans les dispositions relatives au régime d'aides PO tel que modifié lors du conseil d'administration du 13 mars 2013 :

#### Extrait de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :

*2° Projet de travaux d'amélioration visant à résoudre une autre situation et ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré*

*[...] d) Autres travaux subventionnables*

*Il est précisé, s'agissant des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, que la subvention de l'Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire à une aide de l'Agence de l'eau, attribuée directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité, et dans les conditions définies par une instruction du directeur général.*

Le conseil d'administration restreint donc strictement le financement des travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif : l'intervention de l'Anah n'est possible qu'en complément de celle de l'Agence de l'eau.

En application des dispositions prévues par la délibération, les conditions fixées sont les suivantes :

- le dossier est visé préalablement par le service en charge des missions visées au III de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales (service public de l'assainissement non collectif – SPANC) ;
- l'obligation de mise en conformité des installations existantes a été notifiée au propriétaire dans le cadre du SPANC (document à joindre au dossier de demande de subvention) ;
- les travaux sont financés par l'Agence de l'eau, directement ou par l'intermédiaire de la collectivité locale (la décision permettant d'attester le montant prévisionnel de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ou la collectivité locale est jointe au dossier de demande de subvention) ;
- l'aide de l'Anah ne peut, en tout état de cause, être supérieure au montant de l'aide accordée par l'Agence de l'eau ;
- cas particuliers :
  - ✓ dans le cas où le coût de la mise en conformité de l'installation d'ANC est supérieur au coût du raccordement à un réseau d'assainissement collectif, les travaux de raccordement à ce réseau peuvent être financés dans des conditions identiques à celles indiquées ci-dessus, le cas échéant en prenant en compte l'aide qui aurait pu être attribuée par l'Agence de l'eau si les travaux de mise en conformité d'ANC avaient été réalisés (l'éligibilité à l'aide de l'Agence de l'eau des travaux de mise en conformité et son montant théorique sont alors attestés par tout moyen),
  - ✓ lorsque les travaux de mise en conformité sont réalisés, avec l'accord du propriétaire, dans le cadre du SPANC, l'aide de l'Anah peut être accordée au propriétaire bien que la facture ne soit pas établie au nom de ce dernier ; l'aide de l'Anah est calculée, dans les conditions indiquées ci-dessus, en prenant en compte le coût total HT des travaux de mise en conformité réalisés dans le cadre du SPANC sur l'installation concernée (coût avant imputation de l'aide de l'Agence de l'eau).

## Fiche # 6

### Propriétaires bailleurs – Travaux d'amélioration des performances énergétiques

Ref. : d) du 2° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013

Pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013, la liste des situations pouvant donner lieu à l'octroi d'une aide de l'Anah est étendue au cas des « projets de travaux d'amélioration des performances énergétiques », définis comme des travaux d'économies d'énergie permettant un gain de performance d'au moins 35 % menés dans les logements ou bâtiments peu ou pas dégradés. Ces travaux sont financés par l'Anah à hauteur de 25 % dans la limite du plafond de travaux de 750 € / m<sup>2</sup>.

Extrait du 2° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013

d) Travaux d'amélioration des performances énergétiques

*Relèvent des travaux d'amélioration des performances énergétiques, au sens de la présente délibération, les travaux d'économies d'énergie figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA et qui, réalisés dans un logement ou un bâtiment peu ou pas dégradé, permettent un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %.*

*L'état du logement et, le cas échéant, du bâtiment est évalué sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général.*

*Le gain de performance du logement est attesté par la production de l'évaluation énergétique mentionnée au 8° de la présente délibération.*

→ Un rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat (cf. le point 4 et les annexes 2 et 3 de l'instruction du 4 octobre 2010, ainsi que le point 2 de l'instruction du 21 juin 2012) attestant que le logement ou le bâtiment est peu ou pas dégradé (indicateur de dégradation [ID] inférieur à 0,35) doit donc être joint au dossier de demande.

Pour une demande portant sur un bâtiment d'habitat collectif, le rapport devra porter en principe sur les parties communes ainsi que sur les parties privatives de chacun des logements objet de la demande. Toutefois :

- dans le cas d'une demande présentée par un copropriétaire bailleur isolé dont le projet ne consiste qu'en des travaux « énergie » en parties privatives, le rapport pourra ne porter que sur ces dernières ;
- inversement, dans le cas d'une demande présentée par un ou plusieurs copropriétaires bailleurs pour des travaux « énergie » en parties communes, le rapport pourra ne porter que sur ces dernières. La production d'un rapport portant également sur les parties privatives pourra néanmoins être exigée par le service instructeur, au cas par cas, dans certains dossiers à enjeux et lorsque des éléments suffisamment tangibles laissent à penser que le ou les logements pourraient être concernés par une situation de dégradation moyenne ou très importante ;
- dans le cas d'une demande présentée par un mono-propiétaire bailleur dont le projet ne consiste qu'en des travaux « énergie » en parties communes sur un ou des bâtiments comportant un très grand nombre de logements, le rapport pourra, en ce qui concerne les parties privatives, ne porter que sur un échantillon représentatif de logements. Il devra alors être attesté qu'aucun élément ne laisse supposer une situation de dégradation très importante ou moyenne à l'intérieur des logements non visités.

Il est rappelé que, pour un habitat en situation de dégradation moyenne ( $0,35 \leq ID < 0,55$ ) ou très importante ( $0,55 \leq ID$ ), l'objectif premier du projet de travaux doit être de résoudre la situation de dégradation dans son ensemble. Le cas échéant, un projet ne comportant que des travaux « énergie » ferait l'objet d'un rejet.

→ Lorsque la réalisation du projet de travaux porte sur un habitat peu ou pas dégradé et permet d'améliorer les performances énergétiques d'au moins 35 % (évaluation énergétique de la consommation conventionnelle du logement ou du bâtiment avant et après les travaux), les travaux d'économies d'énergie compris dans le projet et figurant sur la liste des travaux recevables peuvent être financés au titre des « travaux d'amélioration des performances énergétiques » (taux de subvention maximal de 25 % et plafond de travaux de 750 € H.T. /m<sup>2</sup> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement).

Les travaux induits par les travaux d'économies d'énergie, c'est-à-dire les travaux subventionnables dont la réalisation est absolument nécessaire pour la mise en œuvre ou à la suite des travaux d'économies d'énergie au sens strict, peuvent également être pris en compte, dans les limites du raisonnable. Les autres travaux compris dans le projet, à moins de relever d'une autre catégorie, ne peuvent donner lieu à un financement.



Le conventionnement du logement (secteur intermédiaire ou social, suivant le cas) est obligatoire : aucune dérogation n'est possible (7° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013).

Le projet est susceptible de donner lieu, en complément, à l'octroi d'une aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux (voir la fiche suivante # 7). L'évaluation énergétique sera donc réalisée conformément à l'annexe II du règlement des aides du FART (voir la fiche # 4).

→ Précision sur la possibilité d'une contribution financière du locataire au titre des travaux d'économies d'énergie :

*Nota* : Les développements ci-dessous peuvent potentiellement concerner tout type de projet « propriétaire bailleur » financé par l'Anah (et par le FART le cas échéant) et comportant des travaux d'économies d'énergie : « amélioration des performances énergétiques », mais également « réhabilitation d'un logement moyennement dégradé », « projet de travaux lourds ».

Depuis 2009, une contribution financière peut être demandée au locataire en plus du loyer et des charges lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'économies d'énergie dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble (art. 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée, décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009).

Ni la réglementation de l'Anah ni le règlement des aides du FART n'interdisent en tant que tels la mise en œuvre de ce dispositif par le propriétaire.

Toutefois, dans le champ du conventionnement Anah, il convient de noter que, en pratique, les dispositions issues de l'article 23-1 de la loi de 1989 ne trouveront pas à s'appliquer en dehors du cas d'un conventionnement en milieu occupé.

En effet, aux termes de l'article 1<sup>er</sup> du décret précité, la contribution n'est exigible qu'à condition qu'une démarche de concertation avec le locataire ait été engagée, portant sur le programme de travaux envisagés, les modalités de leur réalisation et les bénéfices attendus en termes de consommation énergétique du logement, ainsi que sur la contribution du locataire au titre des travaux d'économies d'énergie (notamment sa durée).

Dans le cas où le bailleur réalise des travaux dans un logement vacant depuis un certain temps, ou entre deux locations, et pour lequel, en tout état de cause, aucun bail n'est en cours ou n'a été signé, il y a tout lieu de considérer qu'aucune démarche de concertation n'a pu être mise en œuvre et que la contribution du locataire n'est donc pas exigible.

Dans ce cas de figure, il conviendra par conséquent d'alerter les bailleurs qui entendraient appliquer le dispositif issu de l'article 23-1 de la loi de 1989 sur le fait que leur situation ne rentre pas dans le champ d'application de cet article et qu'aucune contribution ne pourra être exigée du futur locataire.

S'il s'agit d'un conventionnement en milieu occupé, le bailleur qui entendrait demander une contribution à son locataire au titre des travaux d'économies d'énergie sera invité à consulter les informations disponibles en ligne sur le site de l'ANIL et à se rapprocher de l'ADIL locale, afin que celle-ci détermine avec lui (et éventuellement le locataire) la meilleure manière de procéder. Les travaux bénéficiant d'aides publiques directes, il pourrait être opportun, dans le cas où la contribution n'a pas de caractère forfaitaire, de suggérer au propriétaire d'appliquer une décote sur la contribution du locataire, équivalente au taux de financement de l'opération.

## Fiche # 7

### Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter Mieux) au propriétaire bailleur

Réf. : point 2.2 du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013)

Les dossiers « propriétaires bailleurs » pourront donner lieu, après parution du décret (décisions prises au lendemain du jour de la parution), à l'octroi d'une aide de solidarité écologique (ASE) du programme Habiter Mieux dans des conditions relativement similaires à celles fixées pour les propriétaires occupants.

Les principales caractéristiques de l'ASE au bailleur sont les suivantes :

- le gain énergétique minimal requis est de 35 % ;
- l'octroi de l'ASE est subordonné à l'attribution au bailleur, pour le même logement, d'une aide individuelle de l'Anah, ce qui suppose donc le respect des dispositions applicables dans le cadre du régime d'aides « PB », notamment de la règle d'éco-conditionnalité, et la prise d'engagement, sauf cas particulier, dans le cadre d'une convention avec travaux ;
- en secteur diffus, l'accompagnement du propriétaire par un opérateur spécialisé est facultatif ;
- l'ASE est de 2 000 € par logement ;
- l'ASE ne peut être versée qu'au paiement du solde de la subvention de l'Anah.

#### Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART :

##### 2.2. AIDES AUX TRAVAUX

##### Bénéficiaires et travaux éligibles

Prime forfaitaire complémentaire d'une aide de l'ANAH, l'ASE apporte un concours financier à la réalisation de travaux d'économies d'énergie. Elle est octroyée aux bénéficiaires des aides de l'ANAH suivants :

- [...]
- les propriétaires bailleurs, ou bénéficiaires assimilés, visés aux 1° et 6° du I de l'article R. 321-12 du [CCH], lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'ANAH permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 % ;
- [...]

Afin de vérifier l'atteinte de l'objectif minimal d'amélioration de la performance énergétique, une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation énergétique projetée après travaux, exprimée en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an, exprimant la consommation conventionnelle d'énergie du logement ou, dans le cas où le projet comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, du bâtiment ou de l'immeuble, sont réalisées dans les conditions prévues à l'annexe II, et jointes à la demande d'aide.

Les logements ou immeubles éligibles à une aide du FART aux travaux sont ceux éligibles aux aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-14 du même code et achevés au 1er juin 2001.

Les travaux objet de l'ASE répondent aux conditions définies à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation et dans la réglementation subséquente de l'ANAH. Toutefois, les travaux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une aide du FART.

L'ASE ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH. Pour un même logement ou un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer l'ASE qu'une seule fois.

Dans le cadre de la réglementation relative aux certificats d'économies d'énergies (CEE) et d'accords afférents conclus par l'Etat et l'ANAH, l'éligibilité du projet à l'aide du FART peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de ne pas valoriser les CEE auprès d'un tiers autre que l'ANAH ou que tout éligible habilité à les collecter avec l'accord de cette dernière, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

##### [...] Montant et conditions d'octroi de l'ASE aux propriétaires bailleurs

Une ASE d'un montant de 2 000 euros par logement est octroyée au bailleur bénéficiaire, pour le même logement, d'une aide de l'ANAH, lorsque la comparaison entre les évaluations avant travaux et projetée après travaux met en évidence un gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie.

Lorsque le gain minimal de 35 % est atteint par des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété susceptibles de donner lieu à une aide de l'ANAH et du FART au syndicat des copropriétaires, l'ASE ne peut être attribuée à un copropriétaire bailleur qu'en complément d'une aide individuelle de l'ANAH octroyée personnellement à ce copropriétaire, pour le même logement.

Pour chaque logement donnant lieu à l'octroi d'une ASE, le propriétaire bailleur s'engage, dans le cadre du dossier individuel de demande d'aide de l'ANAH, à respecter les conditions d'occupation prévues à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 15-A, 15-B ou 15-G du règlement général de l'agence, ainsi que celles qui découlent des dispositions du régime des aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs, en particulier celles relatives au conventionnement du ou des logements en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du même code.

## 1° Conditions générales d'octroi de l'aide du FART

→ L'ASE est octroyée en complément d'une aide de l'Anah.

→ Pour attester du gain énergétique minimal, une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement (ou du bâtiment, si la demande porte uniquement sur des travaux en parties communes), avant et après réalisation des travaux, doit être produite (voir la fiche # 4 : Méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux).

→ Les logements concernés doivent être achevés au 1<sup>er</sup> juin 2001, étant précisé que la condition d'ancienneté fixée par la réglementation de l'Anah s'applique également.

→ Les travaux objet d'une aide du FART sont les travaux subventionnés par l'Anah ; toutefois, des travaux de transformation d'usage ne peuvent donner lieu à une ASE.

→ Un même bénéficiaire ne peut bénéficier que d'une seule ASE pour un même logement.

→ L'octroi de l'ASE est conditionné au respect par le bénéficiaire, si celui-ci est le maître d'ouvrage des travaux, des obligations issues des accords passés par l'Anah en matière de certificats d'économies d'énergie (CEE) : l'obligé-référent détient un droit d'exclusivité sur les CEE générés par la réalisation des travaux et doit pouvoir récupérer auprès du propriétaire les pièces nécessaires à leur enregistrement. Le formulaire « Habiter Mieux / CEE – engagements complémentaires » doit être joint à la demande. Il convient de se référer à la fiche # 23.

## 2° Conditions d'octroi de l'ASE au bailleur

→ Les bénéficiaires de l'ASE au bailleur sont les bénéficiaires d'une aide de l'Anah mentionnés au 1° et au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH : les propriétaires bailleurs, ceux prenant des engagements d'hébergement, les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage.

→ L'ASE au bailleur ne peut être octroyée indépendamment d'une aide individuelle de l'Anah attribuée pour le même logement. Cela suppose donc, sauf cas particulier (engagement d'hébergement, notamment), le conventionnement du logement dans les secteurs intermédiaire, social ou très social.

En conséquence, dans le cas où les travaux donnent lieu à une aide au syndicat des copropriétaires (OPAH « copropriétés dégradées », Plan de sauvegarde, lutte contre l'habitat indigne, administration provisoire) :

– si les travaux sont financés par l'Anah en aides mixtes (cumul de l'aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans les conditions du IV de l'article 15-H du RGA), les bailleurs bénéficiaires d'une aide de l'Anah (avec prise d'engagement dans le cadre du conventionnement) sont éligibles à l'ASE à titre individuel (avec, le cas échéant, cumul possible avec la quote-part de subvention correspondant à l'ASE au syndicat : voir les fiches # 21 et 22) ;

– dans le cas contraire (aide au syndicat uniquement), l'octroi de l'ASE au bailleur n'est pas possible. En effet, il ne peut pas y avoir d'ASE dite « sèche » au bailleur : la possibilité d'octroyer l'ASE à titre personnel au copropriétaire en complément de l'aide de l'Anah au syndicat est exclusivement réservée au cas des copropriétaires occupants. A noter toutefois que, en l'absence d'aide individuelle de l'Anah aux copropriétaires, si les travaux financés par l'aide de l'Anah au syndicat permettent un gain énergétique d'au moins 35 %, une ASE pourra être octroyée à ce dernier et le copropriétaire bailleur en bénéficiera indirectement, comme tous les copropriétaires, à hauteur de sa quote-part (voir les fiches # 21 et 22).

→ Le gain énergétique minimal requis est de 35 %. La règle d'éco-conditionnalité après travaux liée à l'octroi de l'aide de l'Anah (voir la fiche # 9) s'applique par ailleurs.

→ En secteur diffus, l'accompagnement par un opérateur spécialisé n'est pas obligatoire. Le recours à un opérateur est toutefois recommandé, sauf dans le cas où le propriétaire fait déjà appel à un prestataire spécialisé, notamment pour l'établissement du diagnostic technique (rapport d'évaluation de la dégradation, par exemple) et de l'évaluation énergétique, et maîtrise bien les démarches à effectuer (conventionnement, transmission à l'obligé-référent des pièces nécessaires à l'enregistrement des CEE...).

Si un propriétaire bailleur décide de faire appel à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO subventionnable, il percevra à ce titre un complément de subvention (voir la fiche # 16).

> Nota - Aucune modification du contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique n'est nécessaire pour octroyer l'ASE au bailleur : l'aide peut être engagée sur tout territoire couvert par un CLE.

### **3° Montant de l'ASE au bailleur**

Le montant de l'ASE au bailleur est de 2 000 € par logement. Ce montant n'est pas modulable (sauf cas de dépassement du montant maximal d'aide publique, après écrêtement de l'aide de l'Anah).

### **4° Entrée en vigueur**

L'aide du programme Habiter Mieux peut être octroyée au bailleur pour tout dossier faisant l'objet d'une décision d'agrément à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013), quelle que soit la date de dépôt de la demande.

### **5° Demande, engagement et paiement de l'aide**

La demande d'ASE est formulée par le bailleur dans le cadre de sa demande d'aide de l'Anah (formulaire *cerfa* n° 12 709).

L'ASE au bailleur et, le cas échéant, le complément de subvention octroyé au titre de l'AMO sont engagés simultanément à l'engagement de la subvention de l'Anah. Les décisions d'agrément sont notifiées concomitamment.

L'aide du FART au bailleur ne peut être payée qu'au moment de la demande de paiement du solde de l'aide de l'Anah : elle ne peut être versée à titre d'acompte.

### **6° Retrait de l'ASE**

À l'issue des travaux et au moment de l'instruction de la demande de paiement du solde de la subvention :

- s'il s'avère que les conditions particulières fixées pour l'octroi de l'ASE n'ont pas été respectées (par exemple : non atteinte du gain énergétique minimal requis, suite à une modification du projet), mais que l'aide de l'Anah peut être maintenue et payée, seule l'aide du FART fait l'objet d'une décision de retrait.
- si l'aide de l'Anah fait l'objet d'une décision de retrait, les deux aides font l'objet d'un retrait, dans le cadre de la même procédure.

Après le paiement du solde de la subvention de l'Anah et paiement de l'aide du FART au bailleur, seule la directrice générale de l'Anah (Pôle contrôle des engagements) a compétence pour engager et mener à terme une procédure de retrait et de reversement.

Les décisions sont prises par l'autorité compétente dans les conditions fixées par l'article 21 du RGA, après mise en œuvre d'une procédure contradictoire et avis préalable de la CLAH.

## Fiche # 8

### Propriétaires bailleurs – Production obligatoire de l'évaluation énergétique

Nota : la présente fiche, ainsi que la fiche suivante, se substituent à la fiche # 12 de l'annexe n°4 à l'instruction du 4 octobre 2010

Réf. : a) du 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013

Que la règle d'éco-conditionnalité (voir fiche suivante) s'applique ou non, le gain éventuellement généré sur le projet de travaux doit être porté à la connaissance du service instructeur, dans les conditions ci-après. Les renseignements obtenus permettent à l'Anah de justifier de l'emploi de ses ressources (produit de la vente des quotas-carbone).

Extrait du 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 :

*a) Obligation générale de produire l'évaluation énergétique*

*L'octroi de la subvention est subordonné à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.*

*Toutefois, les dispositions du présent a) ne s'appliquent pas :*

- dans les départements d'outre-mer ;*
- dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti et de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective, ou ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle, ou se rattachent à une situation de perte d'autonomie.*

*Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du ou des logements en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an et leur « étiquettes énergie et climat » :*

- telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part,*
- et telles que projetées après travaux, d'autre part.*

*Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée est fournie au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.*

*L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL (méthodologie du diagnostic de performance énergétique - DPE) ou avec le logiciel Dialogue de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente. Elle est réalisée par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé.*

*Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.*

*Pour le ou les logements pour lesquels une aide de solidarité écologique peut être octroyée, l'évaluation énergétique est produite dans les conditions définies par le règlement des aides du FART.*

### 1° Champ d'application

En pratique, l'évaluation énergétique doit être jointe au dossier dans la quasi totalité des cas.

Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans les cas particuliers suivants :

- logement situé outre-mer ;
- projet consistant exclusivement en des travaux en parties communes de copropriété et ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances du bâti ou des équipements ;
- projet consistant exclusivement en des travaux ne portant ni sur les locaux compris dans la surface habitable d'une maison individuelle, ni sur son enveloppe, et ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances du bâti ou des équipements ;
- « travaux pour l'autonomie de la personne » ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur les performances du bâti ou des équipements.

En dehors de ces cas, la fourniture de l'évaluation énergétique est obligatoire. Si nécessaire, il conviendra donc de procéder à une demande de pièce complémentaire.

## **2° Contenus et méthodologie de l'évaluation**

Les modalités précédentes demeurent (évaluation de la consommation conventionnelle avant et projetée après travaux jointe au dossier de demande ; fourniture d'une nouvelle évaluation après travaux en cas de modification par rapport au projet financé ; méthodologie et compétences exigées), avec l'ajout de dispositions prévoyant la possibilité d'une évaluation au bâtiment ou à l'immeuble lorsque le projet consiste uniquement en des travaux en parties communes.

En cas d'éligibilité du projet à l'ASE, les dispositions prévues à l'annexe II du règlement des aides du FART s'appliquent en priorité (voir la fiche # 4).

## **3° Saisie dans OP@L**

Le service instructeur doit saisir dans OP@L les valeurs correspondant à la consommation conventionnelle (en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an) du logement ou de l'immeuble avant et après travaux, ainsi que la surface habitable correspondante (déclarée dans le formulaire de demande de subvention).

## Fiche # 9

### Propriétaires bailleurs – Éco-conditionnalité après travaux

Nota : la présente fiche, ainsi que la fiche précédente, se substituent à la fiche # 12 de l'annexe n°4 à l'instruction du 4 octobre 2010

Réf. : **b) du 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013**

Les éléments ci-après détaillent les dispositions applicables aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013. Ces dispositions reprennent les règles adoptées lors de la réforme de 2010 tout en prolongeant les évolutions initiées en 2012.

**Extrait du 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 :**

*b) Eco-conditionnalité : niveau de performance minimal à atteindre*

*L'octroi de la subvention est, sauf dans les départements d'outre-mer, conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux, constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an et leur « étiquette énergie et climat » avant et après la réalisation des travaux.*

*Toutefois, les règles d'éco-conditionnalité ne s'appliquent pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :*

- portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective,*
- ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle.*

*Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « D » (consommation énergétique inférieure à 230 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an). Toutefois, dans les cas dûment justifiés, tels que définis dans une instruction du directeur général, d'une impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, le niveau de performance exigé après travaux peut correspondre à l'étiquette « E » (consommation énergétique inférieure à 330 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an).*

*Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, la condition relative au niveau minimal de performance énergétique peut ne pas être exigée pour les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, lorsqu'il s'agit de travaux visés aux b) ou e) du 2° de la présente délibération, ou de travaux réalisés à la suite :*

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

#### 1° Champ d'application de la règle d'éco-conditionnalité, cas de dérogation exceptionnelle

→ Pour donner lieu à l'octroi d'une subvention, un projet PB doit atteindre un certain niveau de performance au terme des travaux. Toutefois, cette condition n'est pas exigée dans les cas suivants :

- logement situé outre-mer ;
- projet consistant exclusivement en des travaux en parties communes de copropriété ;
- projet consistant exclusivement en des travaux ne portant ni sur les locaux compris dans la surface habitable d'une maison individuelle, ni sur son enveloppe.

→ Les autres dossiers entrent dans le champ d'application de la règle d'éco-conditionnalité. Une dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel, et à condition que soient respectées les trois conditions ci-après :

- les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, et celui-ci est appelé à rester dans les lieux après les travaux ;
- le projet comprend, pour le logement concerné, soit des travaux de lutte contre l'habitat indigne (travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave ou « petite LHI »), soit des travaux « autonomie », soit des travaux « RSD / décence » ;

- une note signée de l'autorité décisionnaire et justifiant la dérogation est conservée dans le dossier (son existence est mentionnée dans OP@L dans le champ libre « autres informations » de la sous-rubrique « Mémo »). Il doit être démontré en quoi l'application de la règle d'éco-conditionnalité est préjudiciable à l'occupant du logement et à la résorption des désordres auxquels le projet entend remédier.

Il est impossible d'octroyer une dérogation dans le cas des projets de travaux :

- en rapport à une situation de dégradation très importante ou moyenne,
- d'amélioration des performances énergétiques,
- de transformation d'usage.

→ Nota : dans certains cas, même lorsque la règle d'éco-conditionnalité ne s'applique pas, ou lorsqu'une dérogation est octroyée, l'évaluation énergétique doit être exigée et les données doivent être renseignées dans OP@L (voir la fiche précédente # 8).

## **2° Niveau minimal de performance à atteindre au terme des travaux (condition d'octroi de l'aide de l'Anah)**

Le principe adopté en juin 2012 lors de la hausse du plafond des projets de travaux d'amélioration est maintenu et généralisé à l'ensemble des dossiers PB : lorsque la règle d'éco-conditionnalité s'applique, l'étiquette « D » doit être exigée mais il est toutefois possible, dans certains cas particuliers, de n'exiger que l'étiquette « E ».

A noter que pour les logements objet d'une subvention « travaux lourds », « moyennement dégradé » et « amélioration des performances énergétiques », l'atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux satisfaisant ne présente généralement pas de difficulté majeure.

Toutefois, il convient de bien prendre en compte les situations particulières.

La règle est donc la suivante :

→ Principe : il convient d'exiger l'atteinte de l'étiquette « D » après travaux

→ Au cas par cas, il est possible de n'exiger que l'étiquette « E » dans les cas dûment justifiés d'une impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention. Cela concerne en particulier les cas suivants :

- surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention (rapport de visite et grille de dégradation démontrant que les dysfonctionnements du logement portent principalement sur les aspects « confort », « sanitaire », « organisation intérieure ») ;
- cas dûment justifiés dans lesquels il existe des difficultés techniques importantes à atteindre l'étiquette « D » : bâti individuel sans mitoyenneté et de plain-pied, logement pour lequel il n'existe pas d'alternative autre que l'énergie électrique pour le mode de chauffage, localisation en zone froide, impossibilité d'isoler les murs pour cause de présence d'humidité...

## **3° Application locale**

La plupart du temps, les programmes d'actions prévoient d'appliquer une éco-conditionnalité exigeant l'atteinte de l'étiquette « D ». La fixation d'une règle locale plus contraignante (étiquette « C » voire « B ») est fortement déconseillée.

En tout état de cause, il convient que les autorités décisionnaires se montrent à la fois exigeantes et réalistes, et gardent la possibilité d'être souples dans les cas qui le nécessitent, afin que les financements de l'Anah soient en mesure de répondre à l'ensemble des enjeux de la politique publique d'amélioration du parc locatif privé.

Chaque situation doit pouvoir être appréciée au cas par cas ; les dispositions afférentes du programme d'actions doivent donc être rédigées de telle sorte que l'autorité décisionnaire puisse, si nécessaire, déroger à la règle de principe.

La rédaction suivante du programme d'actions est donc vivement recommandée :



*« Les logements financés dans le cadre du régime d'aides PB doivent atteindre un niveau de performance après travaux correspondant à l'étiquette « D ». Toutefois, l'autorité décisionnaire peut, dans les cas qui le justifient et notamment ceux mentionnés dans l'instruction de la directrice générale prise en application de la délibération n° 2013-08 du Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2013, conditionner l'octroi de l'aide à l'atteinte de l'étiquette « E ». Le champ d'application et les possibilités de dérogation à la règle d'éco-conditionnalité sont identiques à ceux prévus au 8° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013. »*

Dans le cas où les dispositions du programme d'actions en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2013 seraient plus contraignantes que celles préconisées par la présente instruction, l'autorité décisionnaire a la possibilité de mettre en œuvre les préconisations ci-dessus, et ce sans attendre la révision annuelle du programme d'actions.

## Fiche # 10

### Propriétaires bailleurs - La prime de réduction du loyer (en secteur tendu)

Nota : la présente fiche se substitue à la fiche # 9 de l'annexe n°4 à l'instruction du 4 octobre 2010

Réf. : 5° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013

#### 1° Rappel des objectifs de la prime de réduction du loyer

Dans les secteurs où l'écart entre le loyer conventionné social (valeur nationale de la zone) et le prix du marché est supérieur à 5€/m<sup>2</sup>, le conventionnement social ne redevient attractif, après prise en compte des impacts fiscaux, qu'à condition d'augmenter le niveau de l'aide aux travaux octroyée par l'Anah (25 ou 35 % du montant HT des travaux, éventuellement plafonné).

L'Anah n'accepte d'octroyer une aide complémentaire (la prime de réduction du loyer), qu'à condition qu'une ou plusieurs collectivités participent également au dispositif.

#### 2° Nouvelles conditions d'octroi

**Extrait de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 (5° Prime de réduction du loyer attribuée dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social ou très social) et situé en secteur tendu, sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs) :**

En complément de la subvention destinée à financer les projets de travaux définis aux 1° et 2° de la présente délibération, une prime dite de « réduction du loyer » peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les conditions cumulatives suivantes :

- le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social ou très social) ;
- le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5 € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement, pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement ;
- une aide est attribuée, pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.

Le montant de la prime ainsi octroyée par l'Anah est égale au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- le triple de la participation totale des co-financeurs
- 150 € par m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement.

Le dispositif est rendu plus incitatif :

- la prime de réduction du loyer n'est plus réservée au seul cas d'un projet de travaux lourds : elle peut être octroyée en complément de l'aide aux travaux quel que soit le type de projet,
- le montant de la prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah peut atteindre le triple de l'aide propre, dans la limite de 150 €/m<sup>2</sup>,
- il suffit que cette aide propre soit accordée pour le même logement : il peut s'agir d'une aide aux travaux, non subordonnée spécifiquement au conventionnement dans le secteur social.

Trois conditions doivent donc être respectées pour permettre l'octroi de la prime de réduction du loyer.

→ 1<sup>ère</sup> condition : aide(s) propre(s) d'une ou plusieurs collectivité(s)

Pour que le dispositif de prime de réduction du loyer puisse être mobilisé, une aide doit être attribuée, pour le même projet de travaux, par une collectivité : la commune, l'établissement public de coopération intercommunale, le département, la région.

Il peut s'agir :

- d'une aide aux travaux, non subordonnée spécifiquement au conventionnement dans le secteur social (la prime de réduction du loyer ne sera octroyée par l'Anah que si le propriétaire choisit de conventionner le logement dans le secteur social),
- ou d'une aide (aux travaux ou non) dont l'octroi est strictement subordonné au conventionnement social du logement.

→ 2<sup>ème</sup> condition : conventionnement du logement dans le secteur social (ou très social)

Le bailleur bénéficiaire de l'aide propre et de la prime de réduction du loyer doit s'engager à conventionner le logement concerné dans le secteur social ou très social, dans le cadre de la convention avec travaux.

→ 3<sup>ème</sup> condition : logement situé en secteur tendu

Le secteur tendu se définit par un écart supérieur à 5 € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable entre :

- d'une part, le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) ;
- d'autre part, le niveau du plafond de loyer social figurant, pour la zone concernée, dans la circulaire annuelle du ministère du logement (voir, pour 2013, l'annexe I bis de la circulaire ministérielle du 24 janvier 2013).

### **3° Conseils pour l'application opérationnelle**

L'évaluation du niveau du loyer de marché et la définition, en conséquence, du secteur tendu doivent faire l'objet d'une lecture partagée entre l'Anah, les services de l'Etat et les collectivités concernées, en s'appuyant dans la mesure du possible sur les démarches engagées localement en matière d'observation des loyers.

Il conviendra d'éviter les distinctions par typologie de logement (ou tout du moins d'en limiter fortement le nombre) et de définir des périmètres d'application cohérents et suffisamment vastes (de préférence à l'échelle communale ou intercommunale).

Sur cette base, une certaine souplesse pourra être admise afin de rendre le dispositif le plus lisible, le plus opérationnel et le plus efficace possible.

→ Exemple : comment tenir compte de façon simple, efficace et lisible d'écarts de loyers différenciés en fonction de la surface des logements ?

Dans un tel cas de figure, on pourra admettre que la prime de réduction de loyer (PRL) soit octroyée par l'Anah aussi bien pour les petits que pour les grands logements d'un périmètre donné, si l'ensemble des partenaires s'accorde pour y constater, en moyenne (donc toute typologie de logement confondue), l'existence d'un écart d'au moins 5 €/m<sup>2</sup> (et ce bien que, sur les plus grands logements, l'écart soit légèrement inférieur à 5 €).

Il peut par exemple être conseillé à la collectivité d'octroyer une aide forfaitaire de 2 000 € subordonnée uniquement au conventionnement social ou très social du logement. La prime de réduction du loyer octroyée par l'Anah sera constante (6 000 € par logement, dans les limites de 150 €/m<sup>2</sup> et de 80 m<sup>2</sup>/logement) et, en pratique, le montant des aides octroyées en contrepartie du conventionnement social permettra de soutenir davantage les petits logements, c'est-à-dire ceux pour lesquels l'écart entre le loyer de marché et le loyer social est le plus important.

→ En tout état de cause :

Les collectivités intéressées, le service instructeur et le cas échéant le délégataire, sont invités à rechercher ensemble la solution qui conviendra le mieux à la situation rencontrée.

Il est rappelé que l'utilisation de l'outil Mini-Sim permet aux services de bien calibrer les aides dans les différentes situations rencontrées (en faisant varier notamment les paramètres « coût des travaux », « montant du loyer de marché » et « montant de l'aide propre ») et de repérer d'éventuels effets d'aubaine.

Si nécessaire, il sera pris attache avec l'Anah centrale (pôle assistance) afin de vérifier que les modalités envisagées au cours des discussions locales sont compatibles avec les possibilités de paramétrage d'OP@L.

Quel que soit le mode de calcul de l'aide propre (taux/plafond, prime forfaitaire au logement ou prime au mètre carré), il conviendra que le service instructeur des aides de l'Anah dispose des éléments correspondants. Ils sont nécessaires au calcul de la prime.

## Fiche # 11

### Propriétaires bailleurs - La prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires

Nota : la présente fiche se substitue à la fiche # 10 de l'annexe n°4 à l'instruction du 4 octobre 2010

**Réf. : 6° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013**

L'octroi d'une prime de réservation est désormais restreint au seul cas du conventionnement social (suppression de la prime octroyée en cas de réservation facultative par un associé collecteur d'Action Logement), selon des modalités renouvelées et approfondies, pour tenir compte des dispositifs opérationnels mis en place au plan local au profit des publics pour lesquels l'attribution d'un logement revêt un caractère prioritaire.

**Extrait de la délibération n° 2013-08 (6° Précisions relatives à la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires) :**

*L'octroi de la prime est subordonné aux conditions cumulatives suivantes :*

- *le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (article L. 321-8 du CCH) ;*
- *avant l'engagement de la subvention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution d'un tel logement à un ménage ou une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement ;*
- *avant validation de la convention, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités.*

*A défaut, l'octroi de la prime est annulé et l'aide recalculée en conséquence.*

*En application des stipulations de la convention à loyer très social, le bailleur informe le préfet de chaque remise en location.*

*La prime, d'un montant de 2000 €, est doublée lorsque le logement est situé en secteur tendu, tel que défini au 5° de la présente délibération.*

#### 1° Conditions d'octroi de la prime de réservation et modalités pratiques

→ Le logement financé fait l'objet d'un conventionnement à loyer très social (article L. 321-8 du CCH), avec droit de réservation du préfet, dans le cadre de la convention avec travaux.

→ Le logement n'est pas occupé, de sorte qu'il pourra être effectivement attribué à un nouveau locataire à l'issue des travaux.

→ Le préfet atteste, à la demande du service instructeur, que le logement est susceptible de correspondre aux besoins en logement de ménages ou de personnes relevant des dispositifs du droit au relogement opposable (DALO), du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ou de la lutte contre l'habitat indigne (LHI).

Les services instructeurs doivent donc se rapprocher des services compétents du préfet (eux-mêmes en lien avec les autres acteurs chargés de la mise en œuvre du DALO, du PDALPD et de la LHI) afin que ceux-ci puissent déterminer si le ou les logements concernés présentent un intérêt réel et certain, au vu des besoins prévisibles à moyen terme. Il convient de conserver dans le dossier la trace de ces échanges et de leur résultat.

Dans le cas où la mobilisation du parc privé présente un intérêt très secondaire (cas de certains secteurs, dans lesquels, par exemple, le parc public social suffit à répondre aux besoins ; cas dans lesquels la localisation ou la typologie du logement ne paraît pas adaptée), l'autorité décisionnaire n'octroiera pas la prime.

→ Si les services du préfet attestent de l'existence du besoin, les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement seront communiquées au bailleur.

Le courrier de notification de la subvention devra notamment rappeler :

*« Cette subvention est composée d'une prime de réservation d'un montant de 2 000 / 4 000 €, dont le bénéficiaire ne sera définitivement acquis qu'après relogement effectif d'un ménage prioritaire dans le logement à loyer très social, dans les conditions définies par la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013. En vue de l'attribution du logement, vous devrez vous rapprocher, à l'issue de travaux et avant présentation de la demande de paiement du solde de la subvention, du service chargé de vous adresser un ou plusieurs candidats potentiels : xxxxxxxxxx.*

[Le cas échéant, si une telle offre existe et si le bailleur n'a pas déjà fait connaître son intention de faire appel à un tel organisme] *Je vous rappelle que vous avez la possibilité de faire appel à des organismes spécialisés dans l'intermédiation locative et la gestion locative sociale, susceptibles d'assurer la sécurisation des conditions de la location* [joindre éventuellement les coordonnées de ces organismes, des brochures...]. »

→ Au terme de l'opération de travaux et avant tout paiement de la prime, les services compétents du Préfet, à la demande du service instructeur, attestent que le nouveau locataire du logement relève des dispositifs précités (DALO, PDALPD, LHI). A défaut, au solde du dossier, le montant total de la subvention sera recalculé en retirant le montant de la prime.

→ En cas de relocation au cours de la période d'application de la convention à loyer très social, le bailleur doit en informer le préfet afin que celui-ci puisse exercer son droit de réservation. S'il advenait que cet engagement n'était pas respecté par le bailleur, une procédure de retrait et de reversement (de la prime, voire de l'intégralité des aides versées, avec remise en cause de l'avantage fiscal) pourrait être mise en œuvre par l'Anah centrale. En cas de non-respect avéré des engagements du bailleur, il conviendra donc d'en aviser le pôle contrôle des engagements.

## **2° Montant de la prime de réservation octroyée au bailleur**

Le montant de la prime est de :

- 4 000 € dans les secteurs tendus (définition identique à celle retenue pour l'octroi de la prime de réduction du loyer : voir la fiche # 10),
- 2 000 € dans les autres cas.

A noter que la prime de 4 000 € peut être octroyée même si le dispositif de prime de réduction du loyer n'est pas applicable (en raison de l'absence d'aides propres des collectivités).

## **3° Accompagnement par un opérateur**

L'opérateur chargé d'accompagner le bailleur dans la réalisation de son projet de travaux est susceptible de l'assister pour l'ensemble des démarches à effectuer dans le cadre du dispositif de prime de réservation. Il pourra également lui présenter les dispositifs permettant la sécurisation de la location (intermédiation locative, gestion locative sociale, etc.) et faciliter ses contacts en ce sens.

→ secteur programmé (voir également la fiche # 15)

Le financement par l'Anah des prestations de suivi-animation d'opération programmée implique en principe que l'opérateur mette en œuvre les missions suivantes, sous le contrôle du maître d'ouvrage :

- de façon générale, il rappelle aux bailleurs les engagements de location spécifiques attachés au conventionnement (condition d'octroi de la prime à l'appui renforcé du PB à la collectivité \*) ;
- pour faciliter le choix par le bailleur d'un conventionnement très social dans le cadre d'un dispositif opérationnel pour le logement de publics prioritaires, il évalue le bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (avec impact de l'avantage fiscal), présente les dispositifs permettant de sécuriser la location et assure la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement (en secteur tendu, la réalisation des missions est susceptible de donner lieu à l'octroi à la collectivité d'une « prime complémentaire pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire »\*).

\* Primes constituant la part variable de la subvention annuelle au titre du suivi-animation.

→ secteur diffus (voir également la fiche # 16)

Si le bailleur fait appel à un opérateur d'AMO, celui-ci doit notamment lui rappeler les engagements de location spécifiques attachés au conventionnement et lui présenter les dispositifs permettant de sécuriser la location, tout en précisant les avantages fiscaux associés et leur impact.

En cas d'octroi de la prime de réservation, l'opérateur d'AMO assure un rôle de facilitateur, en particulier par la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement et le complément de subvention au titre de l'AMO peut, à ce titre, être majoré de 448 € (nota : ces dispositions sont applicables également en secteur non tendu).

## Fiche # 12

### La modalité spécifique applicable aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage

Nota : la présente fiche se substitue, pour ce qui concerne les organismes agréés, à la fiche # 14 de l'annexe n°4 à l'instruction du 4 octobre 2010.

**Réf. : 9° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013**

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

**Extrait de la délibération n° 2013-08 (9° Aide et engagement particuliers applicables pour les organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH et mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du même code) :**

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH peuvent, en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux, se voir attribuer une aide de l'Anah, soit dans les conditions applicables aux bénéficiaires visés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, soit dans les conditions particulières ci-après.

bénéficiaire	nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnés → cf. 3°	taux maximum de la subvention → cf. 4°	prime de l'Anah liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires → cf. 6°	conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
					production de l'évaluation énergétique & éco-conditionnalité	nature de l'engagement particulier → cf. a) du 9°	durée d'engagement particulière
organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnés	1 250 € H.T. / m <sup>2</sup> , dans la limite de 120 m <sup>2</sup> par logement	60 %	seulement dans le cas où la prime est majorée	- production obligatoire de l'évaluation énergétique  - niveau minimal de performance exigé après travaux (sauf dans les départements d'outre-mer) : étiquette « D »	→ soit engagement d'hébergement → soit engagement de louer et conclusion d'une convention à loyer très social en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer-plafond au niveau du PLA-I	15 ans minimum

**a) 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 montant du loyer-plafond inscrit dans la convention, exprimé en euros mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, correspond à la valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I, exprimée en euros mensuels par m<sup>2</sup> de surface utile. Il est fait application du coefficient de structure défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés. En tout état de cause, le loyer-plafond inscrit dans la convention ne peut être supérieur au niveau du loyer très social (non dérogatoire) défini annuellement, pour chaque zone, par la circulaire ministérielle. Le logement est qualifié de « très social » au sens de la convention-type.

**b) A l'appui de sa demande, l'organisme fournit une copie de l'agrément ministériel mentionné à l'article L. 365-2 du CCH.**

Les nouvelles dispositions applicables aux demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 sont les suivantes :

- augmentation du taux de subvention maximal (+ 10 points, pour atteindre 60 %) et du plafond de travaux (+ 25 %, pour atteindre 1 250 € HT) ;
- en ce qui concerne la fixation du loyer de sortie (dont le montant ne doit pas dépasser le loyer-plafond d'un logement financé en PLA-I), application d'un coefficient de structure, dans la limite du plafond de loyer très social ;
- en secteur tendu, éligibilité des organismes agréés à la prime de réservation (4 000 €) ;

- renforcement des exigences : atteinte de l'étiquette énergétique « D » après travaux et durée d'engagement de 15 ans minimum (dans tous les cas).

En outre, les organismes agréés, quelle que soit la modalité à laquelle ils font appel, sont éligibles à l'aide du programme Habiter Mieux (voir la fiche # 7).

### **Précision sur la fixation du loyer-plafond**

Le montant du loyer-plafond inscrit dans la convention avec travaux (à loyer très social), exprimé en euros mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable dite fiscale, est établi de la manière suivante :

- recherche dans la circulaire ministérielle annuelle de la valeur du loyer-plafond fixé dans la zone concernée (1, 1bis, 2, 3) pour le financement d'un PLA-I (valeur exprimée en euros mensuels par m<sup>2</sup> de surface utile) ;
- application à cette valeur du coefficient de structure défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés (NOR : LOGC9500034A) ;
- si la valeur obtenue dépasse le niveau du loyer Anah très social (non dérogatoire) défini pour la zone concernée (A, B, C) par la circulaire ministérielle annuelle, elle est ramenée au niveau de ce plafond.

*Nota* : il n'est pas fait appel à la notion de "majoration locale" propre à la fixation du loyer plafond des logements PLA-I.

#### Exemple :

Z = valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLA-I dans la zone concernée (1, 1bis, 2, 3), exprimée en € mensuels par m<sup>2</sup> de SU.

CS = coefficient de structure.

Y = niveau du loyer très social (non dérogatoire) dans la zone concernée (A, B, C), exprimé en € mensuels par m<sup>2</sup> de SHF.

LP = loyer inscrit dans la convention pour le logement concerné, exprimé en € mensuels par m<sup>2</sup> de SHF.

=> LP = Z x CS, avec plafonnement de LP au niveau de Y

Ainsi, pour un logement situé en zone 1 / zone A, pour 2013 :

=> LP = 5,51\*CS (LP ne pouvant dépasser 6,15)

## Fiche # 13

### Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique

Réf. : délibération n° 2013-16 du 13 mars 2013

L'Anah accompagne les employeurs dans la formation des « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » (AEE) au moment de leur prise de poste, leur permettant ainsi d'acquérir les compétences indispensables sur les plans techniques et relationnels. Cet accompagnement revêt deux modalités :

- les « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » bénéficient d'un soutien de l'Anah avec, pour tous les employeurs (quelle que soit la nature du contrat : emploi d'avenir ou service civique), la mise à disposition d'une « boîte à outils » utile à la réalisation de leurs missions et une assistance nationale ;
- une aide financière, selon les conditions d'octroi définies dans la délibération n° 2013-16 du 13 mars 2013, est proposée par l'Anah uniquement pour les « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » recrutés dans le cadre d'un emploi d'avenir. Cette aide concerne la formation qualifiante exigée pour occuper l'emploi ainsi que les dépenses d'équipement utiles aux visites à domicile.

#### 1° Précision préalable sur les documents et ressources disponibles

Plusieurs outils relatifs aux ambassadeurs de l'efficacité énergétique sont disponibles sur Extranah dans la rubrique Habiter Mieux (dossier Les ambassadeurs de l'efficacité énergétique) : les deux conventions signées entre l'Etat et l'Anah, des documents de synthèse sur les emplois d'avenir et les ambassadeurs de l'efficacité énergétique, des outils pour la formation « prise de poste », le contenu détaillé attendu de la formation « visite à domicile », des diaporamas de présentation du dispositif (à destination des potentiels employeurs), etc.... Ces éléments seront prochainement complétés par un question/réponse relatif aux ambassadeurs de l'efficacité énergétique.

L'adresse [coordination-ae@anah.gouv.fr](mailto:coordination-ae@anah.gouv.fr) est à la disposition des DDT(M), des délégataires ainsi que des employeurs (potentiels, futurs et actuels) afin de poser toutes les questions relatives aux ambassadeurs et transmettre les outils qu'ils souhaiteraient partager.

#### 2° Rappel sur les étapes du recrutement d'un AEE

→ Étape 1 : la collectivité locale ou l'association intéressée par le recrutement d'un AEE est invitée à consulter les documents de présentation des AEE (rôle, missions, guide de l'élaboration de la fiche de poste...).

Ces documents sont disponibles sur Extranah. Si les structures intéressées n'y ont pas elles-mêmes accès, ces documents leur sont transmis, à leur demande, par la délégation locale.

→ Étape 2 : L'employeur est orienté vers la mission locale ou pôle emploi, qui sont chargés de mettre en relation employeurs et potentiels futurs employés.

L'employeur devra présenter une fiche de poste précise. Les deux missions devant obligatoirement figurer sur la fiche de poste d'un AEE sont la tenue de permanences et les visites à domicile.

Une aide à l'élaboration de la fiche de poste est disponible sur Extranah.

Par ailleurs, l'employeur trouvera toutes les informations contractuelles et réglementaires liées à l'emploi d'avenir sur le site [www.emploi-davenir.com](http://www.emploi-davenir.com).

→ Étape 3 : Lorsque le jeune a été recruté, la délégation locale de l'Anah (ou, le cas échéant, le délégataire de compétence) peut proposer à l'employeur de former le jeune pour lui présenter le rôle de l'Anah, le programme Habiter Mieux et quelques notions autour de l'énergie. Des supports de présentations et des quizz sont disponibles sur Extranah.

A cette occasion, une mallette de l'ambassadeur, composée de mémos et d'outils pratiques pour présenter aux ménages les économies d'énergie et les travaux les plus efficaces pour lutter contre la précarité énergétique, pourra lui être remise. Cette mallette sera prochainement mise à disposition par l'Anah.

→ Étape 4 (le cas échéant) : L'employeur souhaite bénéficier de l'aide financière de l'Anah pour prendre en charge les frais de formation « visite à domicile » et l'achat d'équipements

Il convient de se référer aux éléments ci-après, qui reprennent et précisent la délibération n° 2013-16.



L'employeur devra déposer une demande en joignant toutes les pièces nécessaires.

Le service instructeur s'assure notamment que :

- les missions du jeune comportent a minima les deux missions souhaitées par l'Anah, à savoir la tenue de permanences d'informations et de sensibilisation, ainsi que des visites à domicile ;
- la formation prévue ou réalisée comprend bien les items exigés ;
- les équipements achetés ou prévus sont dans la liste exhaustive détaillée ci-après ;
- le jeune est bien suivi par un tuteur au sein de sa structure.

Si les conditions sont respectées, l'employeur bénéficiera d'une aide de l'Anah à hauteur des frais engagés (100 % du coût TTC), dans la limite de 5000 € par jeune recruté en emploi d'avenir.

### **3° Les employeurs pouvant bénéficier de l'aide de l'Anah dans le cadre du dispositif « emploi d'avenir – ambassadeurs de l'efficacité énergétique »**

Les bénéficiaires de l'aide sont les employeurs qui :

- effectuent toutes prestations, telles que mentionnées à l'article R. 321-16 du CCH, de nature à favoriser le développement du programme Habiter Mieux et l'émergence d'opérations de travaux éligibles à l'aide de ce programme : collectivité participant au repérage dans le cadre d'un CLE, opérateur, ADIL...
- et ont contractualisé à cet effet un (ou plusieurs) emploi d'avenir dans le cadre d'un contrat unique d'insertion (secteur non marchand : contrat d'accompagnement dans l'emploi [CAE] - secteur marchand : contrat d'initiative emploi [CIE]) sur un poste d' « ambassadeur de l'efficacité énergétique ». L'aide de l'Anah s'applique aux ambassadeurs de l'efficacité énergétique recrutés au plus tard le 31 décembre 2015.

→ Le recrutement d'un jeune dans le cadre d'un emploi d'avenir nécessite de décrire précisément le poste proposé et sa place dans la structure, d'indiquer les modalités de tutorat envisagées, de préciser les compétences dont l'acquisition est visée pendant le contrat et les actions de formation qui pourront y concourir.

→ Pour être éligible à la labellisation « ambassadeur de l'efficacité énergétique » pour son salarié, l'employeur doit avoir conclu le contrat d'engagement avec l'État via le Pôle emploi ou Cap emploi faisant clairement apparaître que la nature et les objectifs de l'emploi proposé sont en cohérence avec ceux recherchés pour les « ambassadeurs de l'efficacité énergétique », à savoir :

- tenir des permanences d'information pour sensibiliser le grand public au programme Habiter Mieux,
- assurer des visites à domicile pour aider les ménages à réaliser des économies d'énergie et le cas échéant les orienter vers les dispositifs publics existants à l'échelle locale.

Les missions de l'ambassadeur ne sont pas strictement limitées aux permanences et aux visites, qui doivent seulement constituer les deux missions principales de l'ambassadeur. D'autres missions peuvent lui être confiées, à titre accessoire.

*Nota* - Un ambassadeur n'a pas vocation à concourir à la réalisation de tout ou partie d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnée par l'Anah et le FART, ni à se substituer aux moyens déployés dans le cadre d'un suivi-animation d'une opération programmée co-financée par l'Anah et le FART, ni à instruire administrativement les dossiers de demande de subvention.

→ Mission principale n° 1 : tenue de permanences

Le but des permanences est que le jeune puisse, après appropriation des différents sujets (le logement, l'énergie, le programme Habiter Mieux et l'intervention de l'Anah) répondre à des questions et renseigner les ménages. Ces permanences peuvent être des permanences physiques ou, pour partie seulement, des permanences téléphoniques, selon les besoins et les habitudes de la structure qui recrute. Il est recommandé que l'ambassadeur commence par ce type de mission avant d'effectuer des visites à domicile, pour bien se familiariser avec son sujet et maîtriser le dispositif d'aides et le positionnement des acteurs locaux.

→ Mission principale n° 2 : visites à domicile

Les visites à domicile sont le cœur de la mission de l'ambassadeur ; il s'agit d'aller à la rencontre des ménages.

Les visites peuvent avoir lieu avant les travaux, intégrant ainsi le dispositif existant de repérage des ménages potentiellement en précarité ; elles peuvent également avoir lieu après les travaux pour aider les ménages à s'approprier les nouveaux équipements installés et leur présenter des écogestes utiles au quotidien pour économiser de l'énergie.

C'est à l'employeur de déterminer quelles données l'ambassadeur recueillera lors de sa visite, et sur quel support : fiche existante, fiche construite pour la mission à partir de la fiche « auto-évaluation » disponible sur Extranah... Aucun modèle n'est imposé.

Il est important qu'il y ait une trace de cette visite et que les éléments constatés aient une utilité pour l'employeur et les ménages.

Les équipements utiles au relevé de ces données sont subventionnables par l'Anah (voir le point 4° ci-après). Il est essentiel de faire correspondre les équipements et les données à recueillir.

De même, rien n'est imposé sur la forme de la visite : seul ou en binôme ; une ou plusieurs visites par ménage ; distribution de petits équipements (les kit énergie ne sont pas fournis par l'Anah). C'est à l'employeur de définir les modalités qu'il souhaite retenir en vue de rendre la mission efficace et utile.

Pour information, le CLER (Comité de Liaison Énergies Renouvelables) va travailler à adapter un outil informatique utilisé dans une expérimentation menée en Seine-Saint-Denis ([www.achieve-project.eu](http://www.achieve-project.eu)) pour établir des rapports de visite. Cet outil sera mis en ligne sur Extranah dès qu'il sera disponible (courant 2014).

#### **4° Les dépenses éligibles à l'aide de l'Anah dans le cadre du dispositif « emploi d'avenir – ambassadeurs de l'efficacité énergétique »**

→ Dépenses engagées pour la formation

Il s'agit :

- des dépenses engagées pour la formation qualifiante des « ambassadeurs de l'efficacité énergétique » correspondant aux besoins identifiés (savoir-faire relatifs à l'énergie et au logement, savoir-être au contact de ménages fragiles, utilisation de matériels de mesure de consommation, etc.) et aux caractéristiques de l'emploi ;
- des frais annexes liés à ces formations (notamment frais d'hébergement et de déplacement).

L'employeur doit présenter, au moment du dépôt de la demande d'aide de l'Anah (voir ci-après), le plan de formation complet (même si certaines formations ne sont pas subventionnables ou ne font pas l'objet de la demande d'aide).

Les dépenses financées par l'Anah concernent en priorité la formation liée à la mission « visite à domicile ».

Il est attendu que cette formation comporte plusieurs volets : un volet technique lié directement au logement et à l'énergie, un volet social et un volet communication liés à la nature même de la mission, c'est-à-dire le contact avec autrui.

La formation ne peut être financée que si les trois volets sont présents dans le plan de formation du jeune recruté, étant entendu que dans certains cas, des modules de formation pourront être réalisés sans qu'il y ait besoin de prise en charge par l'Anah (par exemple, des modules de formations assurés par le CNFPT lorsqu'il s'agit d'une collectivité locale ou des formations réalisées en interne à la structure).

Le tableau ci-après n'est pas exhaustif de l'ensemble des modules de formation nécessaires et utiles à l'ambassadeur, mais donne les principes de base indispensables à ses missions.

<b>Visites à domicile - formation recommandée par l'Anah</b>		
Volet social :	Volet communication :	Volet technique :
- gestion des populations fragiles et de situations difficiles - appréhender une situation sans jugement de valeur	- bases de la communication orale, savoir se présenter - savoir mener un entretien et le conclure	- consommations d'énergie dans le logement (identification des facteurs influant sur la facture d'énergie et des symptômes de la précarité énergétique) - éco-gestes

D'autres formations peuvent également être financées si elles se justifient dans le cadre de l'emploi du jeune : ce peut être une remise à niveau en français, une formation aux outils informatiques ou un approfondissement sur un des points de la formation principale, etc. Il revient à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire de juger de la pertinence de ces formations complémentaires.

Un travail est en cours entre l'Anah, l'ADEME et le CLER pour construire une formation ad hoc pour les visites à domicile. Il est prévu qu'une offre complète soit disponible pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2014. Un état des lieux des formations existantes pouvant répondre aux exigences de l'Anah (volet technique + volet social + volet communication) sera réalisé et diffusé dans le courant du mois de septembre 2013 afin d'accompagner les employeurs qui auraient besoin d'aide, sans attendre la formation « ADEME/CLER/Anah » prévue pour 2014.

→ Dépenses d'équipements subventionnables

Les dépenses d'équipements utiles aux visites à domicile ou à l'exécution de la mission sont subventionnables.

Il est possible de ne financer que des équipements quand la formation a été prise en charge par ailleurs, par exemple dans les frais de structure de l'association ou de la collectivité.

Cependant, dans ce cas, il est important de s'assurer, avant d'engager la subvention de l'Anah pour les équipements, que la formation prévue ou réalisée répond bien aux exigences de l'Anah et aux missions du jeune recruté (voir ci-dessus). Si ce n'était pas le cas, l'octroi de la subvention pourrait être refusé.

Les équipements subventionnables sont les suivants :

- un wattmètre
- un débitmètre
- un thermomètre de réfrigérateur
- un thermo-hygromètre
- une pince multiprise (notamment pour dévisser la bague du robinet)
- une paire de ciseaux coupe-tout
- une rallonge électrique
- une calculatrice
- un mètre
- un ordinateur portable ou une tablette

Cette liste regroupe les principaux équipements utiles aux relevés des consommations et des températures. Ils doivent être mis en relation avec les données qui seront collectées par l'ambassadeur.

Aucun autre équipement n'est recevable au titre de la subvention de l'Anah (ni caméra thermique, ni GPS, ni téléphone portable...). Les « kit énergie » ou équipements à installer/donner aux ménages à l'issue de la visite ne sont pas financés par l'Anah.

→ Nota : Les dépenses réalisées avant le dépôt de la demande d'aide de l'Anah pourront être prises en compte, dès lors qu'elles sont en rapport avec le recrutement de la personne intéressée et sa mission.

## **5° La constitution et le dépôt du dossier**

L'employeur adresse une demande de subvention au délégué de l'Anah dans le département, ou au délégataire.

La demande prend la forme d'un courrier daté et signé par le représentant légal de la personne morale qui sollicite la subvention, accompagné des pièces ci-après.

→ Copie du formulaire cerfa (14 830) « emplois d'avenir » rempli et signé de l'employeur ou son représentant, du salarié et du représentant de l'État ou du conseil général

C'est par ce formulaire que l'employeur, au moment du recrutement, demande à bénéficier des financements de l'État relatifs au recrutement d'un emploi d'avenir. Revêtu de la signature de toutes les parties, il permet d'attester que la personne recrutée l'est bien dans le cadre du dispositif « emploi d'avenir ».

→ Pour les personnes de droit privé, et uniquement dans le cas d'une première demande : statuts de l'employeur ou relevé K bis récent

→ Les engagements de l'employeur vis-à-vis de l'Anah relatifs aux tâches confiées au futur salarié et les actions de formation et de tutorat envisagées en lien avec le profil des « ambassadeurs de l'efficacité énergétique »

Ces éléments permettent de préciser les informations non détaillées dans le *cerfa* joint. L'Anah doit notamment avoir connaissance des missions confiées (afin de s'assurer que les missions du jeune comprennent bien la tenue de permanences et des visites à domicile), ainsi que du plan de formation (afin de s'assurer que celui-ci est complet et adapté à la mission).

Il est important que l'employeur précise les coordonnées du tuteur, personne ressource chargée de suivre le jeune recruté.

Ces éléments peuvent être regroupés dans une fiche type, signée par l'employeur ou son représentant :

Réf. employeur / employé	
Descriptif des missions du jeune recruté	
Détail des formations prévues (intitulés si déjà connu, ou thèmes des formations prévues)	
Coordonnées du tuteur, rôle au sein de la structure	

→ Devis, montants estimatifs (signés par l'employeur) ou factures des dépenses pour lesquelles l'aide est demandée (voir le 4° ci-dessus) ,

→ Pour les demandeurs personnes publiques, la décision habilitant le demandeur à solliciter la subvention (délibération, etc.).

### **6° Engagement de la subvention**

La subvention est attribuée en une fois, sur la base du dossier de demande initial présenté.

La subvention est engagée dans OP@L après ouverture de la réglementation correspondante (intervention « ingénierie » spécifique, propre aux AEE) par le pôle assistance.

Si le montant TTC des dépenses subventionnables est inférieur à 5 000 €, la subvention est engagée à hauteur de ce montant TTC.

La décision attributive de l'aide comporte :

- le montant prévisionnel des dépenses objet de l'aide,
- le montant maximal de l'aide octroyée (100 % du coût TTC, dans la limite de 5 000 €),
- par référence à la fiche signée par l'employeur (voir le 5° ci-dessus), le récapitulatif des tâches confiées et les actions de formation et de tutorat envisagées,
- le délai d'un an fixé pour apporter les justificatifs nécessaires au paiement de la subvention (délai dans lequel les dépenses devront donc être totalement réalisées et facturées),
- les modalités de paiement et les dispositions relatives à son reversement éventuel.

### **7° Demande de paiement et production des justificatifs**

Le versement de la subvention intervient sur justificatifs de la réalisation des actions de formation et dépenses mentionnées au 4° de la présente fiche et visées dans la décision attributive de l'aide.

Dans le délai d'un an mentionné dans la décision attributive, le bénéficiaire de la subvention adresse une demande de paiement comportant les pièces ci-après :

- dans tous les cas, un relevé d'identité bancaire,
- le contrat d'embauche signé, s'il n'a pas déjà été fourni,
- les justificatifs de l'exécution des prestations de formation, de leurs frais annexes et des achats de matériel : copie des attestations de stage accompagnée de la copie des factures correspondantes, factures relatives aux frais annexes à ces formations, factures d'achat des matériels et équipements.

## Fiche # 14

### Accompagnement des PO et des PB – Les prestations de suivi-animation d'ingénierie programmée : dispositions générales (rappel)

Réf. : délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013

Les dispositions applicables en matière de prestations de suivi-animation d'ingénierie programmée connaissent peu d'évolution. Il convient de continuer à favoriser la mise en œuvre de programmes ambitieux, tant en termes qualitatifs qu'au plan quantitatif.

#### Extrait du I de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

I.- En matière d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé, les dépenses subventionnables par l'agence correspondent à l'ensemble des prestations engagées pour :

[...]

5. les missions de suivi-animation (assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social, mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale...) des opérations programmées financées par l'agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Le respect des clauses types des conventions de programmes approuvées par délibération du conseil d'administration en application du 12° du I de l'article R. 321-5 du CCH conditionne l'octroi des financements à l'ingénierie correspondant. Sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études préalables et/ou pré-opérationnelles ont été préalablement mises en œuvre ou si, à défaut, le maître d'ouvrage disposait d'éléments de diagnostic et de repérage suffisants pour permettre le lancement de l'opération programmée.

En outre, pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'agence, les missions de suivi-animation doivent comprendre un volet énergie qui se traduit, notamment, par :

- la réalisation d'évaluations énergétiques ;
- un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique ;
- la mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment d'actions de sensibilisation du milieu professionnel ;
- la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.

Dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté (OPAH « copropriété », plan de sauvegarde, volet « copropriété en difficulté » d'une opération programmée), les missions de suivi-animation comprennent, si elles n'ont pas été réalisées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, les prestations nécessaires pour la réalisation du diagnostic et l'élaboration de la stratégie et du programme de travaux. Le financement du suivi-animation est également conditionné à la mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi du redressement portant notamment sur :

- l'évolution des charges, dont les charges d'énergie ;
- l'évolution des consommations de fluides ;
- l'évolution des impayés, des créances et des procédures.

Dans le cas d'une OPAH de Renouvellement urbain, les missions de suivi-animation devront comprendre obligatoirement :

- un volet de lutte contre l'habitat indigne qui se traduit, notamment, par :
  - le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
  - des visites des logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
  - l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
  - le cas échéant, l'appui à la collectivité pour la mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants ;
- un suivi des immeubles ou îlots prioritaires repérés en phase pré-opérationnelle qui se traduit par :
  - la définition d'une stratégie de traitement à l'immeuble
  - un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles ou îlots ;
- l'articulation et la coordination avec le ou les opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement sur le secteur, notamment pour le traitement des îlots dégradés (ORI, RHI...)

→ Les dispositions précédemment applicables demeurent : respect des clauses-types (les clauses-types applicables à ce jour sont celles figurant en annexe de la délibération n° 2011-09 du 15 mars 2011), volets obligatoires des programmes.

Pour l'essentiel, on peut donc continuer de se référer aux orientations contenues dans l'instruction du 13 octobre

2010, sous réserve des dispositions nouvelles présentées dans le cadre de la présente instruction.

→ Un volet "énergie" étant obligatoire depuis 2008, on considère que l'équipe de suivi-animation d'une opération programmée (OPAH, PIG poursuivant des objectifs de rénovation thermique et de lutte précarité énergétique) est nécessairement capable de procéder aux évaluations énergétiques. Si cela n'est pas le cas, il convient d'examiner la possibilité de ne pas verser la part variable de la subvention au suivi-animation (voir fiche # 15 suivante), voire d'envisager, après échange et à défaut d'une amélioration possible, la fin anticipée de l'opération programmée concernée.

→ La délibération rappelle également que, sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études spécifiques ont été préalablement mises en œuvre ou si, à défaut, le maître d'ouvrage dispose d'éléments de diagnostic et de repérage suffisants pour permettre le lancement de l'opération programmée.

Il s'agit là d'un principe de base d'une intervention programmée, appliqué de longue date. A défaut d'une étude préalable et/ou pré-opérationnelle ciblée, il est possible de se référer aux données issues d'autres diagnostics (par exemple, aux résultats des diagnostics réalisés à l'occasion de l'élaboration du PLH) si elles sont suffisantes et toujours pertinentes.

Ces dispositions s'appliquent également au cas des PIG : sur l'ensemble des thèmes concernés, le recours préalable à des études ou à l'examen des données existantes est une nécessité.

Dans le cas de PIG centrés uniquement sur la rénovation thermique et la lutte contre la précarité énergétique, ce principe pourra éventuellement connaître une atténuation. Il conviendra alors que, préalablement à la signature de la convention de programme, l'Anah et la collectivité maître d'ouvrage définissent ensemble une stratégie d'intervention cohérente avec les besoins identifiés (besoin quantitativement importants *a priori*) sur ce champ d'intervention, ainsi que des modalités d'accompagnement appropriées à ces besoins et aux caractéristiques du territoire et de ses habitants. Des modalités de suivi-animation adossées à des actions de repérage et de communication efficaces et calibrées pour obtenir des résultats quantitatifs et qualitatifs ambitieux doivent être privilégiées.

En tout état de cause, aucune exception à la réalisation d'études pré-opérationnelles ne peut être tolérée dans le cas de programmes portant sur la requalification de centres anciens ou comprenant un volet copropriétés dégradées.

→ Pour rappel, des modalités particulières s'appliquent en ce qui concerne les PIG labellisés Habiter Mieux. Il convient de se référer à l'instruction du 25 novembre 2011. Les aides de solidarité écologique attribuées dans le cadre de dossiers PB pourront éventuellement être prises en compte dans le décompte des résultats. Il est rappelé que l'application du taux de financement majoré (part fixe de la subvention de l'Anah) n'est possible que pour les demandes déposées jusqu'au 31 décembre 2013, terme des CLE de première génération.

→ Les dossiers Habiter Mieux correspondant aux nouveaux publics éligibles (propriétaires occupants sous plafonds majorés, propriétaires bailleurs) peuvent être décomptés dans les résultats obtenus.

En ce qui concerne la fixation des objectifs Habiter Mieux des nouveaux programmes : il est essentiel que ceux-ci soient adaptés au potentiel théorique du territoire concerné. Une intervention programmée sous-calibrée porterait atteinte à la bonne réussite du programme Habiter Mieux. L'élargissement de celui-ci aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources majorés permettra d'atteindre les objectifs ambitieux du plan de rénovation thermique.

→ La mise en œuvre d'un suivi-animation satisfaisant sur les plans quantitatif et qualitatif suppose que le maître d'ouvrage de l'opération programmée exerce toutes ses prérogatives.

Il conviendra de rechercher un dimensionnement de la mission adapté aux besoins et d'évaluer correctement son coût économique prévisible. L'introduction d'une part variable dans les marchés de prestation, pour souhaitable qu'elle soit, ne doit pas conduire à une réduction drastique de l'évaluation des coûts fixes. Les actions correspondantes sont un gage de réussite des programmes.

La recherche du meilleur rapport qualité/prix passe en général par la mise en œuvre d'une procédure de mise en concurrence, sur la base d'un cahier des charges et d'un calibrage adaptés.

Sauf exception justifiée, le recours à des conventions ou à des marchés de gré à gré (passés en général dans des conditions irrégulières au regard des règles de la commande publique) est à proscrire.

De même, la réalisation de prestations en régie s'avère la plupart du temps peu satisfaisante en termes de résultats et d'organisation opérationnels. Un maître d'ouvrage pourra toutefois constituer une équipe de suivi-animation en faisant appel, de façon complémentaire, aux compétences présentes en interne et aux services d'un prestataire spécialisé, sélectionné conformément aux règles de la commande publique.

Il est rappelé que les aides de l'Anah ne portent que sur les moyens supplémentaires spécialement mis en place, avec exclusion des rémunérations des fonctionnaires territoriaux de la dépense subventionnable (art. 24 du RGA) et, bien évidemment, des dépenses de fonctionnement courant de la collectivité (y compris celles liées à l'exercice de la fonction de maître d'ouvrage de l'opération).

Les équipes de suivi-animation doivent disposer des compétences nécessaires pour assurer l'accompagnement des projets des propriétaires occupants et bailleurs.

→ Il convient de rappeler le nécessaire rôle d'accompagnement et de conseil qu'ont les services (services instructeurs, DDT-M, D-R-EAL) auprès des collectivités maîtres d'ouvrage, tant dans les phases amont de l'élaboration des programmes qu'en phase opérationnelle ou d'évaluation.

Des états d'avancement et bilans réguliers doivent permettre d'identifier le plus en amont possible les freins à la réalisation des objectifs et les critères de performance des dispositifs. Si des solutions ne peuvent être trouvées ou si le nombre de dossiers suivis ou les volumes de travaux générés sont insuffisamment conséquents au regard du financement de l'ingénierie du programme, il convient d'examiner l'option d'une diminution du montant de subvention, voire celle d'une cessation anticipée du programme.

→ En termes de calibrage de l'opération, il est rappelé que les objectifs, définis sur la base des études pré-opérationnelles, peuvent être dépassés. Un avenant à la convention de programme n'est à envisager que si, du fait des bons résultats de l'opération, le montant des aides engagées par l'Anah, au titre du suivi-animation et/ou dans le cadre des dossiers travaux, est susceptible de modifier sensiblement le volume global du financement prévisionnel Anah mentionné dans la convention initiale.

D'une manière générale, l'application du taux maximal et l'engagement des parts variables n'ont pas un caractère systématique. D'une part, il convient d'adapter le financement au calibrage des opérations et aux spécificités locales. D'autre part, l'octroi de la part variable, fonction des résultats obtenus en termes d'agrément de dossiers prioritaires, est conditionné à la réalisation de certaines prestations (voir la fiche # 15 suivante) : si ces prestations ne sont pas effectivement réalisées, ou sont de mauvaise qualité, il est donc possible, après une évaluation approfondie de la situation, de ne pas engager ou de ne pas payer les primes correspondantes. L'amélioration du financement Anah de l'ingénierie programmée ne doit pas avoir pour corollaire le désengagement des autres cofinanceurs : la convention doit concrétiser un véritable partenariat sur les plans opérationnel et financier.

→ En tout état de cause, durant la période de mise en œuvre de l'opération, il est interdit de subventionner des prestations d'AMO en diffus pour des prestations relevant du périmètre du programme.

## Fiche # 15

### Accompagnement des PO et des PB – Les conditions de financement des prestations de suivi-animation

Réf. : délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013, II, 3 ; règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013)

La principale adaptation concerne le financement du suivi-animation des opérations programmées et vise à prendre en compte, pour le calcul de la part variable de la subvention octroyée au maître d'ouvrage de l'opération programmée, les logements faisant l'objet d'une aide aux propriétaires bailleurs.

#### 1° Part fixe de la subvention au titre de la tranche annuelle

Type d'intervention	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses subventionnables
OPAH, OPAH-RR, PIG *	35 %	250 000 € H.T.
OPAH – RU *	50 %	250 000 € H.T.
PIG * labellisé HM **	50 % (jusqu'au 31-12-2013)	250 000 € H.T.
OPAH « copro » *	50 %	150 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement
Plan de sauvegarde	50 %	150 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement

#### 2° Part variable de la subvention au titre de la tranche annuelle

TYPE DE PRIME	MONTANT EN 2013
<b>Prime à l'appui renforcé du PO</b> - dossier « travaux lourds » (LHI / TD) sans octroi de l'ASE - dossier « petite LHI » sans octroi de l'ASE - dossier « autonomie » sans octroi de l'ASE	<b>313 € par logement</b> → crédits Anah
<b>Prime à l'appui renforcé du PB ***</b> - dossier « travaux lourds » (LHI / TD) sans octroi de l'ASE - dossier « petite LHI » sans octroi de l'ASE - dossier « autonomie » sans octroi de l'ASE - dossier « moyennement dégradé » sans octroi de l'ASE	<b>313 € par logement</b> → crédits Anah
<b>Prime à l'ingénierie du FART (PO / PB) ****</b> - dossier (PO/PB) avec octroi de l'ASE (Habiter Mieux)	<b>413 € par logement</b> (ou 550 € dans le cas d'un <b>PIG labellisé Habiter Mieux**</b> ) → crédits FART
<b>Prime complémentaire PB en secteur tendu / conventionnement social ou très social *** :</b> - soit la prime au développement du logement social dans le parc privé - soit la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire (en cas d'octroi de la prime de réservation de 4 000 €)	<b>313 € par logement</b> OU <b>626 € par logement</b> → crédits Anah
<b>Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé</b>	<b>1354 € par ménage</b>

\* Clauses-types d'opérations programmées : délibération n° 2011-09 du 15 mars 2011.

\*\* Type de PIG défini par la délibération n° 2011-18 du 13 septembre 2011 - voir également l'instruction du 25 novembre 2011.

\*\*\* Applicable en 2013 aux demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

\*\*\*\* Applicable en 2013 pour les demandes faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (parution du décret prévue mi-2013).



→ Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant & prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur

A l'instar de la prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant créée dans le cadre de la réforme de 2010 (313 € en 2013), il est créé une prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur (313 € en 2013) pour les logements financés au titre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé et de l'adaptation à la perte d'autonomie.

**Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :**

**a) (i) Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant et prime à l'appui renforcé du bailleur**

[...] L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement renforcé du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux. Cet accompagnement se traduit notamment par les éléments suivants :

- Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées : l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)...
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
- Estimation du coût des travaux, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).
- Fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) à établir pour le propriétaire, et à fournir dans le dossier de demande de subvention.
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, le cas échéant dans le respect des accords conclus à ce sujet par l'État et l'Anah, et en prenant en compte les mécanismes de valorisation éventuellement proposés par les collectivités en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération (sous réserve de l'accord de l'Anah).
- Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier...).
- En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur.
- Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

Dans le cas des dossiers « propriétaires bailleurs », lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et le contenu de la mission d'accompagnement renforcé, telle que détaillé ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

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

Le descriptif des missions d'accompagnement renforcé est adapté pour intégrer l'assistance à la valorisation des CEE dans les missions et pour tenir compte de la création de la prime à l'appui renforcé du bailleur (afin notamment que, dans le cas d'un projet de travaux en milieu occupé, la mission d'accompagnement du bailleur puisse aussi bénéficier à l'occupant du logement) et des primes complémentaires pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement social ou très social en secteur tendu (voir ci-après).

### → Prime à l'ingénierie du FART

En cas d'octroi de l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux sur le logement, celui-ci fait l'objet d'une prime à l'ingénierie du FART (413 €, ou 550 € dans le cas de PIG labellisés « Habiter Mieux ») et la prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant, ou du propriétaire bailleur, ne peut être octroyée par l'Anah.

Pour la définition des prestations d'ingénierie dans le cadre du programme Habiter Mieux, il convient de se reporter à la fiche # 18.

### → Prime au développement du logement social dans le parc privé & prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire

En secteur tendu (définition identique à celle retenue pour l'octroi de la prime de réduction du loyer : voir la fiche # 10), une prime complémentaire peut être octroyée pour chaque logement faisant l'objet d'un conventionnement (avec travaux) dans le secteur social ou très social :

- soit la prime au développement du logement social dans le parc privé (313 € en 2013)
- soit, en cas d'octroi au bailleur d'une prime de réservation de 4 000 € (voir la fiche # 11), la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire (626 € en 2013).

#### Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

a) [...] (ii) *Prime au développement du logement social dans le parc privé & prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire*

Une prime complémentaire de la prime à l'appui renforcé du propriétaire bailleur, ou le cas échéant de la prime d'aide à l'ingénierie du FART, peut être attribuée pour chaque logement situé en secteur tendu et faisant l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'octroi de subvention subordonnée au conventionnement social ou très social en application de l'article L. 321-8 du CCH.

La notion de secteur tendu s'apprécie selon les mêmes critères que ceux fixés pour l'octroi de la prime de réduction du loyer mentionnée au 5° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs.

Un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime complémentaire :

- soit la prime au développement du logement social dans le parc privé ;
- soit la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un prioritaire. Celle-ci n'est octroyée que si le logement donne lieu à l'attribution d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires dans les conditions fixées au 6° de la délibération n° 2013-08 susmentionnée.

L'opérateur assure un rôle de facilitateur dans le choix du conventionnement social ou très social par le bailleur, notamment en évaluant le bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (y compris impact de l'avantage fiscal) et en présentant les dispositifs permettant de sécuriser la location (intermédiation locative, gestion locative sociale). Dans le cas d'un conventionnement très social donnant lieu à l'octroi au bailleur d'une prime de réservation, l'opérateur assure la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement.

### → Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (rappel)

#### Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :

a) [...] (iii) *Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé*

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de ménages en situation d'habitat indigne pour lesquels est mise en place une mission d'accompagnement sanitaire et social personnalisée permettant de résoudre leur situation. Cet accompagnement se traduit notamment par :

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

La prime ne peut être octroyée qu'une seule fois par ménage, même si celui-ci est suivi sur plusieurs années consécutives. Elle ne peut pas être attribuée pour les ménages dont le logement fait l'objet d'une opération d'aménagement.

Le dispositif n'a pas évolué sur ce point, il convient de se référer si nécessaire aux indications contenues dans l'instruction du 13 octobre 2010.

## > Modalités d'engagement et de paiement de la part variable

Ces modalités sont inchangées, tant en ce qui concerne les primes octroyées par l'Anah :

**Extrait du II de la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 :**

### **b) Modalités de calcul de la part variable**

A l'engagement, le montant prévisionnel de la part variable est calculé en fonction des objectifs prévus pour l'année considérée :

- nombre prévisionnel de logements, tels que définis aux (i) et (ii) du a) ci-dessus et donnant lieu à l'attribution d'une subvention de l'Anah. Il convient de distinguer type de prime par type de prime ;
- nombre prévisionnel de ménages faisant l'objet d'un accompagnement sanitaire et social tel que défini au (iii) du a) ci-dessus.

Lors du paiement d'un acompte ou du solde, le paiement est établi en fonction des résultats mesurés :

- au regard du nombre de logements ayant effectivement fait l'objet d'une attribution de subvention dans les conditions définies aux (i) et (ii) du a) ci-dessus ;
- au regard des éléments attestant de la réalisation effective d'une mission d'accompagnement sanitaire et social renforcé, dans les conditions du (iii) du a) ci-dessus : identité des ménages concernés, descriptif de leur situation initiale et finale au regard de l'insalubrité, description des prestations réalisées.

Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à hauteur de l'engagement initial.

... qu'en ce qui concerne les primes à l'ingénierie du FART :

**Extrait du règlement des aides du FART :**

### **2.1. Ingénierie**

[...] Il est procédé à l'engagement de cette aide du FART à l'ingénierie par tranche annuelle, simultanément à l'engagement de l'aide de l'ANAH à l'ingénierie, et dans les conditions prévues par le règlement général de l'ANAH. Le montant de l'aide du FART ainsi octroyée est calculé en fonction de l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements faisant l'objet d'une ASE. Le paiement est ensuite établi en fonction des résultats mesurés, au regard du nombre de logements ayant fait l'objet de l'attribution d'une ASE sur la période considérée. Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à la hauteur de l'engagement initial.

## Fiche # 16

### Accompagnement des PO et des PB – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Réf. : Délibération n° 2013-10 du 13 mars 2013 ; règlement des aides du FART

Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ne sont subventionnables que sous certaines conditions : les prestations doivent être conformes aux attentes et réalisées par un opérateur spécialisé.

S'agissant de l'AMO subventionnable, la principale adaptation concerne le cas des dossiers bailleurs : un complément de subvention peut désormais être octroyé pour chaque logement financé (auparavant, il ne pouvait y avoir qu'un seul complément par dossier).

#### 1° Principes généraux

→ Un complément de subvention de nature forfaitaire, destiné à participer au financement des prestations d'AMO, peut être octroyé aux bénéficiaires d'une aide aux travaux (propriétaires occupants ou bailleurs, mais aussi locataires).

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

Le complément de subvention ne peut être attribué que pour les logements situés en secteur diffus, c'est-à-dire situés en dehors du champ géographique d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat définie à l'article L. 303-1 du CCH, ou du champ thématique d'un programme d'intérêt général défini à l'article R. 327-1 du même code, ou ne bénéficiant pas de prestations de suivi-animation dans le cadre d'un Plan de sauvegarde (art. L. 615-1 du CCH).

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

→ Le prestataire de la mission d'AMO est :

- un organisme agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique,
- ou un organisme habilité par l'Anah dans les conditions définies par l'instruction du 7 novembre 2011.

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

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

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

→ *Nota* : la réglementation prévoit désormais que le contrat indique le coût complet de la mission d'AMO (tous frais et taxes compris), ainsi que les financements publics auxquels celle-ci peut donner lieu. La facturation hors contrat de prestations relevant de la mission d'AMO subventionnable est interdite.

## 2° Prestations exigées dans le cadre de l'AMO subventionnable

Les prestations exigées sont précisément définies par la réglementation.

Dans le cas d'une prestation d'AMO réalisée pour un logement objet d'une aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux, les prestations attendues (similaires à celles prévues par la délibération relative à l'AMO subventionnable par l'Anah) sont celles définies à l'annexe I-I du règlement des aides du FART. Il convient de consulter la fiche # 18.

**Extrait de la délibération n° 2013-10 du 13 mars 2013 :**

### 2° étendue de la mission

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

#### a) Aide à la décision

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

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

- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).
- Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier tels que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.
- Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, le cas échéant dans le respect des accords conclus à ce sujet par l'État et l'Anah, et en prenant en compte les mécanismes de valorisation éventuellement proposés par les collectivités en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération (sous réserve de l'accord de l'Anah).
- Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'Anah.

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

c) Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

- Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.
- Évaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.
- Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le re-calcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).
- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde...
- Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.
- Établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

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

Lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et le contenu de la mission d'AMO, tel que détaillé aux a), b) et c) ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

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

En matière de conventionnement, la mission d'AMO subventionnable recouvre des prestations de conseil et d'information, en particulier sur les points suivants :

- rappel des engagements de location spécifiques du conventionnement,
- évaluation du bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (y compris impact de l'avantage fiscal),
- présentation des dispositifs permettant de sécuriser la location (intermédiation locative, gestion locative sociale - étant précisé que la mission d'AMO ne saurait s'étendre en tant que telle à ces prestations).

En cas d'octroi au propriétaire bailleur d'une prime de réservation dans les conditions du 6° de la délibération n° 2013-08 du 13 mars 2013 (conventionnement très social s'inscrivant dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un ménage reconnu prioritaire, au titre du DALO, du PDALPD ou de la LHI), l'opérateur d'AMO assure un rôle de facilitateur, en particulier par la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement.

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

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

### 3° Montant du complément de subvention

#### → Propriétaires occupants

Type de projet		Montant 2013
Projet de travaux lourds	sans octroi de l'ASE	800 € * (crédits Anah)
	avec octroi de l'ASE (Habiter Mieux)	800 € ** (550 € du FART + 250 € de l'Anah)
Projet de travaux d'amélioration avec octroi de l'ASE (Habiter Mieux)	cas général	550 € *** (crédits FART)
	travaux simples	135 € (crédits FART)
Projet de travaux d'amélioration sans octroi de l'ASE	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	448 € (crédits Anah)
	travaux pour l'autonomie de la personne	448 € (crédits Anah)
	autres travaux (si subventionnés)	135 € (crédits Anah)

\* Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

\*\* Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et agréés avant la parution du décret, le complément sera de 698 € (448 € du FART + 250 € de l'Anah).

\*\*\* Montant applicable en 2013 pour les demandes faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers agréés avant cette parution, le complément sera de 448 € (crédits FART).

#### → Propriétaires bailleurs

Un complément de subvention est octroyé pour chaque logement financé. En tout état de cause, le total des financements publics octroyés au propriétaire bailleur au titre de l'AMO ne pourra pas dépasser 80 % du coût total TTC de la prestation.

Type de projet		Montant 2013
Projet de travaux lourds	sans octroi de l'ASE	800 € * (crédits Anah)
	avec octroi de l'ASE (Habiter Mieux)	800 € ** (550 € du FART + 250 € de l'Anah)
Projet de travaux d'amélioration avec octroi de l'ASE (Habiter Mieux)		550 € *** (crédits FART)
Projet de travaux d'amélioration sans octroi de l'ASE	travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	448 € (crédits Anah)
	travaux pour l'autonomie de la personne	448 € (crédits Anah)
	travaux pour réhabiliter un logement dégradé	448 € (crédits Anah)
	travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence	135 € (crédits Anah)
	travaux de transformation d'usage	135 € (crédits Anah)
<i>Majoration en cas d'octroi de la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires</i>		+ 448 € * (crédits Anah)

\* Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

\*\* Montant applicable en 2013 pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et agréés avant la parution du décret, le complément sera de 698 € (448 € du FART + 250 € de l'Anah).

\*\*\* Montant applicable en 2013 pour les demandes faisant l'objet d'une décision à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013). Pour les dossiers déposés après le 1<sup>er</sup> juin 2013 et agréés avant la parution du décret, le complément sera de 448 € (crédits Anah).

#### → Actualisation

Ces montants font l'objet d'une actualisation au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, à partir de 2014, en fonction de l'indice « syntec » arrondi à l'euro le plus proche. Il conviendra de se référer à la circulaire annuelle afférente.

## Fiche # 17

### Accompagnement PO – Les cas d'accompagnement obligatoire et les modalités particulières

Réf. : délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013, règlement des aides du FART

#### 1° Projet de travaux lourds

Extrait du 1° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 :

c) Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré, l'opération doit comporter :

- soit une mission de maîtrise d'œuvre complète,
- soit, en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration en application de l'article 4 du RGA, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage, exécutée dans le cadre d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, ou donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.

Dans le cas de travaux lourds, l'accompagnement du propriétaire occupant présente un caractère systématique. Dans le secteur diffus, à moins que l'opération doive faire l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète (voir le point 2 de la délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010), le recours à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO est obligatoire.

Attention : en secteur diffus, dans le cas où une mission de maîtrise d'œuvre complète est nécessaire et où, par ailleurs, le recours à une prestation d'AMO est obligatoire pour rendre le dossier éligible à l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux, la mission d'AMO ne peut être assurée par le maître d'œuvre de l'opération.

#### 2° Projet éligible à l'aide de solidarité écologique du programme Habiter Mieux

Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013)

[...] l'octroi de l'ASE est soumis au respect des conditions suivantes :

– obligation d'assistance du propriétaire par un opérateur mettant en œuvre les missions définies à l'article 2.1. Toutefois, dans le cas de travaux simples, l'absence d'une prestation d'accompagnement complète ne fait pas obstacle à l'octroi de l'aide aux travaux, dès lors que sont respectées certaines conditions fixées pour garantir les intérêts et la solvabilité du propriétaire et que ce dernier ne souhaite pas recourir aux services d'un opérateur spécialisé. L'annexe I ainsi que l'instruction du directeur général de l'ANAH prévue à cette annexe précisent les conditions de mise en œuvre de cette disposition. Dans les conditions précisées par une instruction du directeur général de l'ANAH, il peut également être dérogé à l'obligation d'assistance du propriétaire occupant dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée).

Sauf exception, l'accompagnement du propriétaire occupant est obligatoire : il s'agit d'une condition d'octroi de l'ASE.

	secteur programmé (dans le cadre du suivi-animation)	secteur diffus (dans le cadre d'un contrat d'AMO)
cas général	obligatoire	
travaux en parties communes de copropriété	obligatoire	facultatif
	les prestations sont adaptées au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires → voir le 2 de l'instruction du 11 avril 2012	
travaux simples	l'accompagnement non-technique est facultatif → voir l'instruction du 18 janvier 2012	

#### 3° Autres projets

Pour les autres projets, l'accompagnement du propriétaire occupant ne constitue pas une condition d'octroi de l'aide aux travaux. Toutefois, en secteur diffus, l'accompagnement par un opérateur d'AMO est fortement recommandé (dossiers « petite LHI » ou « autonomie »).



## Fiche # 18

### Accompagnement des PO et des PB – Les prestations d'accompagnement dans le cadre du programme Habiter Mieux

Réf. : Annexe I-I du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013)

Les prestations à mettre en œuvre pour l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs dans le cadre du programme Habiter Mieux sont précisément définies dans le règlement des aides du FART.

Les dispositions ci-après s'appliquent aussi bien aux prestations mises en œuvre dans le cadre du suivi-animation d'une opération programmée (donnant lieu à l'octroi de la prime à l'ingénierie du FART, au titre de la part variable de la subvention à l'ingénierie de suivi-animation) qu'à celles réalisées, en secteur diffus, dans le cadre d'un contrat d'AMO (donnant lieu à l'octroi d'un complément de subvention au propriétaire).

#### Extrait de l'annexe I du règlement des aides du FART

##### I. – DÉFINITION DES PRESTATIONS D'INGÉNIERIE

Les dépenses d'ingénierie susceptibles d'être subventionnées ont pour objet l'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiant d'une aide aux travaux.

Elles se traduisent par la mise en œuvre de l'ensemble des prestations précisées ci-après.

Les prestations d'accompagnement d'un propriétaire bailleur sont similaires à celles attendues dans le cas des propriétaires occupants, telles que précisées ci-après. Il est tenu compte de la situation personnelle du locataire en place lorsque celui est appelé à demeurer l'occupant en titre du logement à l'issue du projet.

##### **Aide à la décision**

Information sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (ANAH, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).

Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.

Evaluation des caractéristiques sociales et des capacités d'investissement.

Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, outre les éléments exigés pour déterminer l'éligibilité à l'aide de l'ANAH :

- l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage (cas des propriétaires occupants ou des logements occupés ou temporairement vacants d'un propriétaire bailleur) ;
- l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle).

Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant, avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.

Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.

Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales). Pour les propriétaires bailleurs, les simulations doivent intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux.

Etablissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.

##### **Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement**

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

Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).

Aide à l'organisation des travaux en milieu occupé, ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage occupant.

Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.

Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier telles que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.

Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, dans le respect des accords afférents conclus par l'État et l'Anah, et en prenant en compte, sous réserve de l'accord de l'Anah, les mécanismes éventuellement proposés par les collectivités locales en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération.

Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH et de l'ASE.

Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.

Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

**Aide au montage des dossiers de paiement des subventions**

Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

Evaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.

Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le recalcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).

Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde, etc.

Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.

Etablissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

**Précisions relatives à l'accompagnement dans le cas de travaux simples**

Pour permettre l'octroi de l'aide aux travaux, dans le cas de travaux simples, le propriétaire occupant doit impérativement bénéficier a minima d'un accompagnement technique personnalisé comprenant les prestations correspondantes de la liste ci-dessus, notamment la visite et l'état des lieux technique du logement, la réalisation des évaluations énergétiques. Le projet de travaux simples proposé résulte de la définition des travaux les plus efficaces sur le plan énergétique, de leur coût et des moyens financiers du ménage.

Le propriétaire occupant doit, avant tout engagement de sa part, bénéficier d'une information fiable sur le financement des travaux et les conditions d'éligibilité aux aides (atteinte du seuil de 25 %, plafonds de ressources, ancienneté du logement, niveau des aides prévues localement) ainsi que sur la procédure à suivre (non-réalisation des travaux avant dépôt du dossier). Le tiers effectuant l'accompagnement technique garantit au propriétaire la qualité et la conformité aux règles de sécurité des travaux, qu'il contrôle après leur achèvement.

Une instruction du directeur général de l'ANAH précise les conditions dans lesquelles ces dispositions sont mises en œuvre, en cohérence avec les accords de partenariat conclus aux niveaux national et local pour assurer le déploiement du programme « Habiter mieux ».

## Fiche # 19

### Conditions générales d'octroi de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires

Réf. : Délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013

#### 1° Taux et plafonds applicables pour les différents cas d'octroi d'une aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention	plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	taux maximal de la subvention
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale avec, dans certaines situations, possibilité de déplafonnement (voir la fiche # 20)	35 % ou dans certaines situations, 50 % (voir la fiche # 20)
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50 %
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité)	Pas de plafond - Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50 %
Administration provisoire (art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50 %

#### 2° Condition d'octroi de l'aide : réalisation d'un diagnostic complet et élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux

→ Depuis 2013 (délibération n° 2012-17 du 13 juin 2012 applicable aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013), l'octroi de l'aide au syndicat est conditionné (sauf cas particulier de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble) à la réalisation d'un diagnostic complet et à l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux cohérent :

##### Extrait du a) du 2° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

L'octroi de l'aide est conditionné, de manière générale :

- à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socio-économique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain...) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement ;
- à l'existence d'un potentiel de redressement et à l'élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété (en particulier phasage de mise en œuvre des actions de caractère non technique et des différentes tranches de travaux) ;
- à la définition préalable d'un programme de travaux cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires ou sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives (l'état de ces dernières, hors maîtrise d'ouvrage du syndicat, pouvant en effet avoir des incidences sur la stratégie de redressement) et des besoins en travaux correspondant, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet. Le phasage du programme de travaux s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement ; il tient compte du calendrier de mise en œuvre de l'ensemble des autres actions de redressement (actions de lutte contre les impayés, amélioration de la gestion...) et des capacités financières des copropriétaires, dans le but d'assurer un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété.

Les éléments de diagnostics et la stratégie ainsi élaborés sont régulièrement communiqués à l'Anah (service instructeur et autorité décisionnaire), de sorte que celle-ci puisse, préalablement au dépôt de la demande d'aide au travaux, s'assurer de la viabilité des démarches engagées ou projetées.

→ Il s'agit d'un principe d'application générale, auquel il n'est permis de déroger que dans des cas très particuliers, précisément définis par la délibération.

**b) du 2° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :**

Par dérogation aux dispositions du a), l'aide peut toutefois être octroyée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence avéré, en raison d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété. Cette disposition est également applicable dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique...).

Lorsque le diagnostic complet démontre l'absence d'un potentiel de redressement, qu'il en résulte une stratégie de sortie du régime de la copropriété (acquisition publique, démolition...) à court ou moyen terme, et que les actions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie de sortie ont commencé à être engagées, une aide peut également être attribuée pour une tranche unique de travaux d'urgence dont la réalisation ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de la copropriété.

**Nota :** l'existence d'un arrêté ou d'une injonction n'atteste pas par elle-même du caractère d'urgence des travaux. L'existence d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité doit être expressément démontrée. Il est recommandé de solliciter l'avis de l'Anah centrale préalablement à l'octroi de la dérogation.

→ La délibération prévoit les conditions de mise en œuvre des prestations :

**c) du 2° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :**

Pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé. Celui-ci intervient :

- soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études pré-opérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée ou d'un plan de sauvegarde) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ;
- soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies au d) ci-après.

En l'absence de dispositif d'ingénierie programmée, la copropriété a la possibilité de faire appel à un opérateur spécialisé, dans le cadre d'un contrat, dont le coût pourra faire l'objet d'un financement de l'Anah :

- soit dans le cadre d'une demande de subvention d'ingénierie, préalablement au dépôt de la demande d'aide aux travaux :

**d) du 2° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :**

Lorsque, en l'absence d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la prestation est réalisée dans le cadre d'un contrat liant directement l'opérateur au syndicat des copropriétaires, ce dernier peut se voir octroyer une aide de l'Anah au taux maximal de 50 %, calculée sur la base du montant hors taxe de la dépense correspondante.

La demande d'aide est traitée dans le cadre du chapitre III du RGA (prestation d'ingénierie).

La prestation est subventionnable seulement si la copropriété se trouve dans une des situations d'éligibilité décrites aux 7° et 8 du I de l'article R. 321-12 du CCH, à l'exception de celle qui concerne les travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble. Elle peut également être financée dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Le contrat passé entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires comprend les missions d'assistance nécessaires à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux, tels que décrits au a) ci-dessus.

L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

- soit dans le cadre de la demande d'aide aux travaux : le coût correspondant à la prestation pourra être intégré à la dépense subventionnée

**Extrait du a) du 4° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :**

Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister dans la mise en œuvre de la stratégie de redressement (programme de travaux, autres actions), les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées dans le cadre de demandes d'aides individuelles, susceptibles de donner lieu par ailleurs à un complément de subvention AMO aux copropriétaires, sont exclues des prestations subventionnables. L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Évidemment, une même prestation ne peut faire l'objet de deux financements.

### 3° Obligation générale de produire l'évaluation énergétique

Cette règle, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (cf. instruction du 8 janvier 2013), figure désormais dans la délibération.

#### 3° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

L'octroi de la subvention est subordonné à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.

Toutefois, les dispositions du présent 3° ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;
- dans les cas de dérogation mentionnés au b) du 2° ci-dessus [*c'est-à-dire : quand une dérogation pour des travaux d'urgence est accordée – voir ci-dessus*], lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou des ses équipements.

Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en  $\text{kWh}_{ep}/\text{m}^2.\text{an}$  et son « étiquettes énergie et climat » :

- telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part,
- et telles que projetées après travaux, d'autre part.

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.

L'évaluation est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex., par un professionnel reconnu compétent pour la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique, ou par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé.

En cas d'octroi d'une aide du FART pour la même demande, l'évaluation énergétique est produite dans les conditions définies par le règlement des aides du FART.

→ Précision : lorsque l'évaluation énergétique porte sur un bâtiment constitué de logements équipés d'installations de chauffage hétérogènes, sa réalisation peut présenter des difficultés.

Dans ce cas, l'évaluation énergétique devra reposer sur la visite d'au moins 50% des logements de l'immeuble de façon à déterminer les paramètres moyens (coefficient de passage à l'énergie primaire et rendements de chauffage) représentant le mieux l'équipement des logements de l'immeuble.

L'évaluation énergétique sera réalisée en utilisant les logiciels habituels, et en considérant que tous les logements sont équipés d'un même système de chauffage présentant les paramètres moyens déterminés comme ci-dessus.

### 4° Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable

#### 4° de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

La subvention est calculée en appliquant le taux de subvention au montant H.T. de la dépense subventionnable totale, après application du plafond de travaux le cas échéant.

##### a) Dépenses subventionnables

Les aides au syndicat sont calculées dans tous les cas sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné.

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.

Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister dans la mise en œuvre de la stratégie de redressement (programme de travaux, autres actions), les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées dans le cadre de demandes d'aides individuelles, susceptibles de donner lieu par ailleurs à un complément de subvention AMO aux copropriétaires, sont exclues des prestations subventionnables. L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

##### b) Taux maximal de subvention appliqué à la dépense subventionnée

Pour les aides attribuées sur le budget de l'agence, aucune majoration des taux maximaux n'est possible, à l'exception de celles prévues

dans les conventions de gestion mentionnées à l'article L. 321-1-1 du CCH, dans les limites fixées par l'article R. 321-21-1 du même code.

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

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

d) Dépôt d'une nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même immeuble, à l'octroi d'une subvention

Dans les cas où le montant des travaux subventionnés est plafonné, le plafond est valable, pour les demandes concernées, pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes.

## Fiche # 20

### Aide au syndicat de copropriétaires – Le financement des travaux en OPAH « copropriétés dégradées »

Réf. : Délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013

Par rapport aux dispositions précédemment applicables (délibération n° 2012-17 du 13 juin 2012, applicable aux demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013), la principale évolution de la délibération n° 2013-12 (applicable aux demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013) concerne les conditions de déplafonnement des travaux et d'application du taux de subvention de 50 % dans le cas des OPAH « copropriétés dégradées ».

Extrait de la délibération n° 2013-12 du 13 mars 2013 :

	plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	taux maximal de la subvention
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée	150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale avec, dans certaines situations, possibilité de déplafonnement	35 % ou 50 % dans certaines situations

**1° Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée : situations particulières permettant le déplafonnement et/ou l'application du taux de subvention maximal de 50 %**

a) Si nécessaire, un déplafonnement est possible dans l'une des situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, le déplafonnement des travaux subventionnables. L'opportunité d'accorder ou non le déplafonnement est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande de subvention et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres ;
- travaux permettant de réaliser un gain de performance énergétique supérieur à 50 %, mesuré par la consommation conventionnelle ( $kWh_{ep}/m^2.an$ ) du bâtiment avant et après travaux. Le gain est attesté par la production de l'évaluation énergétique mentionnée au 3° ci-après.

Le déplafonnement ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre la situation, ou permettant d'atteindre le gain énergétique minimal de 50 %, lorsque leur coût entraîne un dépassement du plafond de travaux.

b) Le taux de subvention maximal de 50 % peut être appliqué dans l'une des situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de subvention majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande de subvention et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le taux de subvention majoré ne peut porter que sur les travaux nécessaires pour résoudre la situation.

Le dispositif « pathologie lourde » est supprimé. Le recours à la grille d'évaluation de la dégradation, conforme aux modalités générales d'octroi des aides issues de la réforme de 2010, permet d'objectiver la situation et le cas échéant d'octroyer des financements comparables à ceux qui auraient pu être attribués en situation d'habitat indigne ou en cas de Plan de sauvegarde. Pour les bâtiments ne présentant pas une situation globale de dégradation, le recours à la notion de « désordres structurels » - qui a vocation à demeurer exceptionnel – permettra de débloquent les situations techniques particulières, dans les strictes limites du nécessaire et après un examen approfondi de la situation par l'autorité décisionnaire. Enfin, il est également tenu compte du cas dans lesquels d'importants travaux de rénovation thermique sont réalisés.

### **1° Dégradation très importante**

Si un rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat (voir les annexes 2 et 3 de l'instruction du 4 octobre 2010) atteste l'existence d'une situation de dégradation très importante (indicateur de dégradation [ID] supérieur ou égal à 0,55), il est possible :

- dans les strictes limites du nécessaire, de dépasser le plafond de travaux applicable,
- d'appliquer le taux maximal de subvention de 50 % aux travaux nécessaires pour résoudre la situation de dégradation très importante (les autres travaux sont financés au taux de 35 %).

Dans le cas où l'indicateur de dégradation est inférieur à 0,55, les travaux sont financés dans les conditions de base (application du plafond de travaux et financement au taux maximal de 35 %).

### **2° Réalisation de travaux d'économie d'énergie**

Si le projet de travaux permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment d'au moins 50 %, il est possible, dans les strictes limites du nécessaire, de dépasser le plafond de travaux applicable afin de financer l'intégralité des travaux d'économies d'énergie nécessaires à l'atteinte de ce gain.

Les travaux d'économies d'énergie sont financés au taux de base de 35 % (sauf s'ils relèvent par ailleurs d'une situation de dégradation très importante).

Rappelons que, à partir d'un gain énergétique de 35 %, les travaux sont susceptibles de donner lieu à l'octroi d'une aide du programme Habiter Mieux au syndicat des copropriétaires (voir la fiche # 21).

### **3° Existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti**

Le déplafonnement des travaux et l'application du taux maximal de subvention est possible à titre exceptionnel, pour des désordres structurels inhabituels et dont la résorption entraîne un surcoût important, du type :

- désordres au niveau des fondations ou du sous-sol provoquant un tassement différentiel et une menace sur la structure du bâti ;
- déficiences impactant fortement la solidité des planchers ou des escaliers.

A l'inverse, par exemple, des problèmes d'étanchéité en toiture ne constituent pas des désordres structurels inhabituels.

L'opportunité d'accorder ou non la dérogation aux conditions habituelles de financement est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique joint à la demande et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Le rapport est réalisé soit par un bureau de contrôle, soit par un bureau d'études de sols, soit par un bureau d'études techniques agréé par un tribunal (à l'exclusion de tout autre organisme).

Il est recommandé de solliciter l'avis de l'Anah centrale préalablement à l'octroi de la dérogation.

Lorsque la dérogation est accordée :

- le plafond de travaux applicable peut être dépassé (dans les strictes limites du nécessaire),
- le taux maximal de subvention de 50 % peut être appliqué aux travaux nécessaires pour résoudre les désordres structurels inhabituels (les autres travaux sont financés au taux de 35 %).



## Fiche # 21

### Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter Mieux) au syndicat des copropriétaires

Réf. : règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013)

Lorsque des travaux en parties communes objet d'une aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires permettent un gain énergétique d'au moins 35 %, une aide de solidarité écologique peut être octroyée au syndicat de copropriétaires.

#### Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART :

##### 2.2. AIDES AUX TRAVAUX

##### Bénéficiaires et travaux éligibles

Prime forfaitaire complémentaire d'une aide de l'ANAH, l'ASE apporte un concours financier à la réalisation de travaux d'économies d'énergie. Elle est octroyée aux bénéficiaires des aides de l'ANAH suivants :

- [...]
- les syndicats des copropriétaires visés aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du [CCH], lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'ANAH permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

Afin de vérifier l'atteinte de l'objectif minimal d'amélioration de la performance énergétique, une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation énergétique projetée après travaux, exprimée en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an, exprimant la consommation conventionnelle d'énergie du logement ou, dans le cas où le projet comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, du bâtiment ou de l'immeuble, sont réalisées dans les conditions prévues à l'annexe II, et jointes à la demande d'aide.

Les logements ou immeubles éligibles à une aide du FART aux travaux sont ceux éligibles aux aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-14 du même code et achevés au 1er juin 2001.

Les travaux objet de l'ASE répondent aux conditions définies à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation et dans la réglementation subséquente de l'ANAH. Toutefois, les travaux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une aide du FART.

L'ASE ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH. Pour un même logement ou un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer l'ASE qu'une seule fois.

Dans le cadre de la réglementation relative aux certificats d'économies d'énergies (CEE) et d'accords afférents conclus par l'Etat et l'ANAH, l'éligibilité du projet à l'aide du FART peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de ne pas valoriser les CEE auprès d'un tiers autre que l'ANAH ou que tout éligible habilité à les collecter avec l'accord de cette dernière, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

##### [...] Montant et conditions d'octroi de l'ASE aux syndicats des copropriétaires

Une ASE d'un montant de 1 500 euros par lot d'habitation principale est octroyée au syndicat des copropriétaires bénéficiaire d'une aide de l'Anah lorsque le projet de travaux financé par cette dernière permet un gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du ou des bâtiments objet des travaux, mis en évidence par la comparaison de l'évaluation avant travaux et de l'évaluation projetée après travaux.

Toutefois, dans le cas où les travaux d'économies d'énergie sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain énergétique pourra être apprécié par comparaison entre, d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier et, d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. Dans ce cas, l'ASE est versée au titre de ce dernier dossier.

#### 1° Conditions générales d'octroi de l'aide du FART

→ L'ASE est octroyée en complément d'une aide de l'Anah.

→ Pour attester du gain énergétique minimal, une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du bâtiment, avant et après réalisation du projet de travaux, doit être produite (voir la fiche # 4 méthodes d'évaluation énergétique dans le cadre du programme Habiter Mieux et la précision au 3° de la fiche # 19 pour le cas d'un bâtiment constitué de logements équipés d'installations de chauffage hétérogènes).

→ Les bâtiments concernés doivent être achevés au 1<sup>er</sup> juin 2001, étant précisé que la condition d'ancienneté fixée par la réglementation de l'Anah s'applique également.

→ Les travaux objet d'une aide du FART sont les travaux subventionnés par l'Anah ; toutefois, des travaux de transformation d'usage ne peuvent donner lieu à une ASE.

→ Un syndicat ne peut bénéficier de l'ASE qu'une seule fois pour un même bâtiment, étant précisé que l'octroi de l'ASE au syndicat ne fait pas obstacle à ce que, pour les mêmes travaux, une ASE soit octroyée à titre

personnel aux copropriétaires éligibles.

→ L'octroi de l'ASE est conditionné au respect par le syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage des travaux, des obligations issues des accords passés par l'Anah en matière de certificats d'économies d'énergie (CEE) : l'obligé référent détient un droit d'exclusivité sur les CEE générés par la réalisation des travaux et doit pouvoir récupérer auprès du syndicat des copropriétaires ou de son représentant les pièces nécessaires à leur enregistrement. Le formulaire « Habiter Mieux / CEE – engagements complémentaires » doit être joint à la demande. Il convient de se référer à la fiche # 23.

## 2° Conditions d'octroi de l'ASE au syndicat

→ Les bénéficiaires de l'ASE sont les syndicats de copropriétaires mentionnés aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH, c'est-à-dire les syndicats de copropriétés en difficulté bénéficiaires d'une aide de l'Anah (voir dans la fiche # 19 les cas dans lesquels l'aide de l'Anah peut être octroyée au syndicat des copropriétaires).

→ Le gain énergétique minimal requis est de 35 %.

Dans le cas où les travaux d'économies d'énergie seraient réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et ayant donné lieu à des décisions successives d'octroi d'une aide de l'Anah, le gain énergétique peut être apprécié par comparaison entre :

- d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier,
- d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal.

Dans ce cas, l'ASE est octroyée au titre de ce dernier dossier.

> *Nota* - Aucune modification du contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique n'est nécessaire pour octroyer l'ASE au syndicat : l'aide peut être engagée sur tout territoire couvert par un CLE.

## 3° Montant de l'ASE au syndicat des copropriétaires

Le montant de l'ASE au syndicat est de 1 500 € par lot d'habitation principale. Ce montant n'est pas modulable (sauf cas de dépassement du montant maximal d'aide publique, après écrêtement de l'aide de l'Anah).

Comme toute aide au syndicat, l'ASE bénéficie indirectement à l'ensemble des copropriétaires, à hauteur de leur quote-part.

## 4° Entrée en vigueur

L'aide du programme Habiter Mieux peut être octroyée au syndicat pour tout dossier faisant l'objet d'une décision d'agrément à compter du lendemain de la parution du règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013), quelle que soit la date de dépôt de la demande.

## 5° Demande, engagement et paiement de l'aide

La demande d'ASE est formulée par le syndicat dans le cadre de sa demande d'aide de l'Anah (formulaire *cerfa* n° 12 713).

L'ASE est engagée simultanément à l'engagement de la subvention de l'Anah ; les décisions d'agrément sont notifiées concomitamment.

L'aide du programme Habiter Mieux peut être payée à titre d'avance ou d'acompte :

### Extrait du 2.2 du règlement des aides du FART :

#### 3.4. MODALITÉS ET CONDITIONS DE PAIEMENT

Une avance de l'aide du FART, pour un montant maximum de [...] 40 % [...] peut être versée [aux syndicats des copropriétaires], sur leur demande, dans les conditions de l'article 18 *bis* du règlement général de l'ANAH. [...] Les sommes versées à titre d'avance de l'aide du FART octroyée à un syndicat des copropriétaires ne peuvent excéder 300 000 €. Les conditions de mise en œuvre et de remboursement éventuel de cette avance sont celles prévues pour les aides de l'ANAH par le règlement général de l'agence.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, l'aide du FART peut être versée à titre d'acompte, dans la limite de 70 % du montant de cette aide, aux syndicats des copropriétaires qui ont fait la demande, dans les conditions de l'article 19 du règlement général de l'ANAH et de la délibération du conseil d'administration [n° 2009-12 du 12 mai 2009]. Les conditions de mise en œuvre et de reversement éventuel des sommes payées à titre d'acompte de l'aide du FART sont celles prévues pour les aides de l'ANAH par le règlement général de l'agence.

## Fiche # 22

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

Nota : Les développements ci-après ne traitent pas du cas particulier des travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble (travaux éligibles à l'aide de l'Anah au syndicat).

**Réf. : délibérations n° 2013-07 (régime d'aides PO), 2013-08 (régime d'aides PB) et 2013-12 (régime d'aides syndicat) du 13 mars 2013 ; règlement des aides du FART (décret à paraître mi 2013) ; art. 15-H du RGA**

Les travaux en parties communes de copropriété peuvent faire l'objet d'un financement de l'Anah (et du programme Habiter Mieux) de trois manières :

- *via* des aides octroyées personnellement aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides « propriétaires occupants » ou « propriétaires bailleurs » ;
- *via* une aide au syndicat de copropriété, laquelle ne peut être octroyée que dans le cas d'une copropriété en difficulté qui fait l'objet d'un dispositif d'ingénierie programmé ou d'une procédure particulière : OPAH « copropriétés dégradées » (ou volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH), Plan de sauvegarde, lutte contre l'habitat indigne, administration provisoire ;
- ou *via* une combinaison de ces deux modalités : les travaux font alors l'objet à la fois d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles.

#### **Cas n° 1 : financement des travaux en parties communes uniquement *via* des aides octroyées personnellement aux copropriétaires éligibles**

Lorsque les travaux ne peuvent pas faire l'objet d'une aide au syndicat, ils ne peuvent être financés que *via* des aides personnelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides applicable, suivant le cas, aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs.

Il faut donc que les travaux concernés recouvrent des situations pour lesquelles l'octroi de l'aide de l'Anah (et du programme Habiter Mieux) à ces copropriétaires est possible.

Dans le cas d'une copropriété non éligible à l'aide au syndicat, cela recouvre deux grandes catégories de travaux en parties communes :

- des travaux d'économies d'énergie permettant l'atteinte d'un gain de performance énergétique suffisant, c'est-à-dire d'au moins 25 % dans le cas des propriétaires occupants de ressources modestes, et d'au moins 35 % dans celui des bailleurs prêts à s'engager dans une démarche de conventionnement ;
- des travaux permettant de résoudre, dans une copropriété qui ne fait pas l'objet d'une OPAH « copropriété dégradée », une situation de dégradation du bâtiment, attestée par un rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat réalisé par un professionnel qualifié.

Les copropriétaires ont la possibilité de formuler ensemble leur demande, dans le cadre d'un dossier unique, déposé par un mandataire commun (en général le syndic) chargé d'agir en leur nom (voir le formulaire *cerfa* n° 12 712 « Copropriétaire à mandataire commun / Demande de subvention »).

Tout en joignant les pièces nécessaires, chaque copropriétaire signe un formulaire (*cerfa* n° 13 458 dans le cas d'un copropriétaire bailleur, et n° 13 459 dans le cas d'un copropriétaire occupant) par lequel il désigne le mandataire commun et s'engage à respecter les conditions d'occupation applicables à sa situation (conventionnement dans le cas des bailleurs).

L'aide de l'Anah est calculée sur la base de la quote-part de travaux dont le copropriétaire est redevable vis-à-vis du syndicat. La subvention lui est octroyée personnellement. De même, en cas d'octroi d'une ASE, le copropriétaire en est personnellement bénéficiaire.

## **Cas n° 2 : financement des travaux en parties communes uniquement *via* une aide au syndicat des copropriétaires**

L'octroi de l'aide au syndicat n'est possible que dans les cas mentionnés aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH (voir également l'article 15-H du RGA), c'est-à-dire :

- travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ;
- travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde ;
- mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité) ;
- administration provisoire (art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

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

Concernant les conditions d'octroi des aides de l'Anah aux syndicats des copropriétaires, il convient de se référer aux fiches # 19 et 20.

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

### Cas n° 2 bis → TRAVAUX ÉLIGIBLES À L'AIDE DU PROGRAMME HABITER MIEUX

#### *a) ASE « sèche » aux copropriétaires occupants de ressources modestes*

En secteur programmé (OPAH « copropriétés dégradées », « volet copropriétés dégradées » d'une OPAH, Plan de sauvegarde), si les travaux financés par l'aide de l'Anah au syndicat permettent un gain de performance énergétique d'au moins 25 %, une ASE « sèche » (sans aide individuelle de l'Anah) d'un montant de 3 000 à 3 500 euros peut être octroyée personnellement aux copropriétaires occupants de ressources modestes, dans les conditions prévues par le règlement des aides du FART et précisées par l'instruction du 11 avril 2012.

La demande d'ASE est instruite dans le cadre de la demande d'aide de l'Anah formulée par le syndicat, à laquelle sont joints :

- l'intercalaire au *cerfa* n° 12 713, par lequel sont certifiés exactes la situation de propriété et l'identité des copropriétaires occupants de ressources modestes concernés ;
- pour chaque copropriétaire occupant concerné, le formulaire *cerfa* n° 14 725 (« Syndicat des copropriétaires / Mandat et engagements du copropriétaire occupant pour le bénéfice de l'aide de solidarité écologique »).

L'ASE « sèche » est versée directement au syndicat mais son montant est déduit de la quote-part due personnellement par chaque copropriétaire occupant bénéficiaire.

#### *b) ASE « sèche » aux PO de ressources modestes + ASE au syndicat des copropriétaires*

Si les travaux financés par l'aide de l'Anah au syndicat permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35 %, ils donneront lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique au syndicat (voir la fiche # 21).

Comme l'aide de l'Anah au syndicat, l'ASE au syndicat bénéficie indirectement à chacun des copropriétaires, à hauteur de sa quote-part.

La demande d'ASE est formulée par le syndicat dans le cadre de la demande d'aide de l'Anah (formulaire *cerfa* n° 12 713 « Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention »).

L'octroi de l'ASE au syndicat ne fait pas obstacle à l'octroi de l'ASE « sèche » aux copropriétaires occupants de ressources modestes.

### **Cas n° 3 : financement des travaux en parties communes dans le cadre du dispositif d'aides mixtes (attribution par l'Anah, pour des mêmes travaux, d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires)**

Les travaux objet d'une aide de l'Anah au syndicat (voir les fiches # 19 et 20) ne peuvent faire l'objet d'aides individuelles de l'Anah aux copropriétaires que dans le cadre du dispositif dit « d'aides mixtes » prévu par le CCH (art. R. 321-12, I, 7°) et défini par le RGA. À défaut, les copropriétaires ne sont pas éligibles.

Le dispositif d'aides mixtes est mis en œuvre pour des copropriétés :

- généralement de taille petite ou moyenne - pour des copropriétés de grande ou très grande taille, il est matériellement difficile d'octroyer l'aide de l'Anah dans le cadre d'un dispositif d'aides mixtes ;
- pour lesquelles il apparaît opportun d'appliquer des taux de financement différenciés - l'aide au syndicat ayant pour effet d'appliquer un taux de financement uniforme à l'ensemble des copropriétaires, quel que soit leur profil - en fonction de la situation des copropriétaires et des engagements qu'ils sont susceptibles de prendre, afin notamment de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes et de favoriser le conventionnement de leurs logements par les copropriétaires bailleurs.

Le IV de l'article 15-H du RGA prévoit les conditions et la procédure applicables :

#### **Extrait de l'article 15-H du RGA :**

IV. - L'attribution d'une subvention au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires. Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat des propriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat.

Les conditions d'octroi d'aides ainsi cumulées doivent respecter les conditions suivantes :

1° Préalablement au dépôt d'une demande d'aides cumulées, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire doit être saisi sur la base d'une étude, réalisée par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou par un mandataire agissant pour le compte de la copropriété.

Une telle étude peut être réalisée sur l'initiative de l'opérateur de suivi-animation ou du mandataire, ou à la demande du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, en vue d'étudier des alternatives à une demande d'aide au syndicat dont il aurait été saisi.

Cette étude doit comporter les éléments suivants :

- les travaux qui feraient l'objet de demandes cumulées et leur coût ;
- les caractéristiques de la copropriété et des copropriétaires susceptibles de demander une aide individuelle ;
- des simulations financières permettant de comparer plusieurs scénarios d'aides au seul syndicat, ou au syndicat et aux copropriétaires individuellement, selon diverses hypothèses portant sur les taux de subvention au syndicat ou aux copropriétaires et sur le classement prioritaire ou non des demandes individuelles en fonction de critères précisés par l'étude (caractéristiques des demandeurs, engagements pris par les propriétaires...).

Cette étude tient également compte des aides de l'agence déjà accordées à titre individuel pour les travaux sur parties communes.

Sur la base de cette étude, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire saisit la CLAH en vue d'obtenir son avis préalable.

Après avis de la CLAH, le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire notifie à l'opérateur de suivi-animation de l'opération programmée ou au mandataire de la copropriété son avis préalable.

Cet avis précise si l'option d'un cumul entre une aide au syndicat et une aide individuelle est retenue.

Dans l'affirmative, il précise les conditions dans lesquelles l'aide au syndicat et les aides individuelles pourront être combinées.

Cet avis doit en outre indiquer :

- qu'il ne préjuge pas de l'attribution de subvention ;
- que cet avis pourra être remis en cause, notamment en cas d'évolutions survenant entre la notification de l'avis préalable et le dépôt du ou des dossiers de demande de subvention (en particulier : évolution substantielle du coût prévisionnel des travaux, évolutions des règles de financement décidées par le conseil d'administration, évolution du contexte en matière de budget local d'intervention) ;

2° Sur la base de cet avis préalable, le dossier de demandes cumulées d'aide au syndicat et d'aides individuelles est constitué.

Il est déposé par un mandataire unique agissant à la fois pour le syndicat de copropriétaires et en tant que mandataire commun des demandes individuelles groupées. La demande comporte l'ensemble des engagements individuels signés des copropriétaires concernés par l'aide individuelle ainsi que, le cas échéant, les justificatifs de ressources ;

3° Le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire assure l'instruction des demandes et vérifie les conditions de calcul des subventions susceptibles d'être accordées à titre individuel et au titre du syndicat des copropriétaires et en particulier le respect du maximum de subvention autorisé par application des 7° et 8° du I de l'article R. 321-12.

Si cette condition est respectée, et si par ailleurs aucune évolution ne remet en cause l'avis préalable qu'il a émis, il notifie les décisions

individuelles et la décision au syndicat des copropriétaires dans les conditions de droit commun.

Dans le cas contraire, la demande est transmise à la CLAH pour avis préalable sur les conditions d'un nouveau calcul de la subvention. Le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire décide alors de l'attribution des aides et notifie les décisions individuelles et la décision au syndicat des copropriétaires dans les conditions de droit commun ;

4° Les demandes individuelles des copropriétaires concernant ces travaux sont reçues dans les conditions des articles 1<sup>er</sup> et 2 du présent règlement.

Les demandes individuelles déposées après la notification de la décision d'aide en faveur du syndicat des copropriétaires et qui n'auraient pas été prises en compte préalablement pour le calcul du montant de l'aide au syndicat sont irrecevables ;

5° Sauf en cas de travaux complémentaires au sens de l'article 3 du présent règlement, le maximum de l'aide notifiée au syndicat est définitif ; en cas de renonciation, d'un ou de plusieurs copropriétaires au bénéfice de l'aide individuelle accordée pour les mêmes travaux, il ne sera pas procédé au recalcul de la subvention sur cette nouvelle base ;

6° Les copropriétaires bénéficiaires de l'aide individuelle complémentaire à l'aide accordée au syndicat restent soumis aux conditions d'engagement et d'occupation du logement précisées à l'article R. 321-20 du CCH et au 15 du présent règlement.

En tout état de cause, le montant des aides octroyées par l'Anah (cumul de l'aide au syndicat et des aides individuelles) ne peut dépasser le montant maximal dont aurait pu bénéficier le syndicat seul en l'absence de mise en œuvre du dispositif d'aides mixtes.

Les demandes d'aide de l'Anah sont formulées :

- pour ce qui concerne l'aide au syndicat, au moyen du *cerfa* n° 12 713 « Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention », comme dans le cas n° 2.
- pour ce qui concerne les aides individuelles de l'Anah, dans le cadre d'un dossier « Copropriétaire à mandataire commun » (*cerfa* n° 12 712 [demande de subvention], 13 458 [engagements PB] 13 459 [engagement PO]) , comme dans le cas n° 1.

### Cas n° 3 bis → TRAVAUX ÉLIGIBLES À L'AIDE DU PROGRAMME HABITER MIEUX

#### *a) Gain énergétique d'au moins 25 % mais inférieur à 35 %*

Dans ce cas, les propriétaires occupants de ressources modestes se voient octroyer, en complément de l'aide individuelle de l'Anah, une ASE de 3 000 à 3 500 euros.

La demande d'aide de l'Anah formulée pour les copropriétaires occupants de ressources modestes par le mandataire commun vaut demande d'ASE.

#### *b) Gain énergétique d'au moins 35 %*

Dans ce cas, l'ASE pourra être octroyée à chacun des bénéficiaires d'une aide de l'Anah :

- au syndicat des copropriétaires (voir la fiche # 21) ;
- aux propriétaires bailleurs bénéficiaires à titre personnel d'une aide de l'Anah et prenant à ce titre des engagements de conventionnement (voir la fiche # 7) ;
- aux propriétaires occupants bénéficiaires à titre personnel d'une aide de l'Anah.

La demande d'ASE est formulée dans le cadre de la demande d'aide de l'Anah formulée par le syndicat (*cerfa* n° 12 713) d'une part et par le mandataire commun (*cerfa* n° 12 712) d'autre part.

### **Précision**

Tant au niveau de l'opération de travaux globale qu'au niveau de chaque copropriétaire, le montant total d'aides publiques (aides de l'Anah et du FART, autres aides publiques connues) ne doit pas dépasser le maximum autorisé de 80 % ou 100 % (voir la délibération n° 2010-10 du 5 mai 2010, telle que modifiée par la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013).

## Fiche # 23

### La valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux

**Réf. :** Règlement des aides du FART (décret à paraître mi-2013) ; convention Etat / Anah / EDF / GDF Suez / Total du 30 septembre 2011 ; instruction du 6 décembre 2011 relative à la valorisation des certificats d'économies d'énergie ; § 4 de l'instruction du 11 avril 2012 relative à l'application du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété

Les obligés partenaires du programme Habiter Mieux ont l'exclusivité de l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie (CEE) issus de travaux objet d'une aide du programme Habiter Mieux.

Depuis 2012, les propriétaires occupants sollicitant l'octroi d'une aide de solidarité écologique doivent joindre à leur demande d'aide le formulaire d'engagement « Habiter Mieux / CEE - engagements complémentaires » et permettre, avec l'assistance de l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO, la valorisation effective des CEE au profit de l'obligé-référent (voir l'instruction du 6 décembre 2011).

Des précisions ont également été apportées quant aux modalités d'application de ce dispositif dans le cas de travaux en parties communes (voir le § 4 de l'instruction du 11 avril 2012).

Tout en élargissant la liste des bénéficiaires d'une aide du programme Habiter Mieux aux propriétaires bailleurs et aux syndicats des copropriétaires, le règlement des aides du FART prévoit désormais explicitement, en matière de CEE :

- la possibilité de conditionner l'octroi de l'ASE au respect des accords conclus à ce sujet par l'Anah ;
- le rôle d'assistance des opérateurs.

#### Extrait du règlement des aides du FART

##### 2.2 AIDES AUX TRAVAUX

[...] Dans le cadre de la réglementation relative aux certificats d'économies d'énergies (CEE) et d'accords afférents conclus par l'État et l'ANAH, l'éligibilité du projet à l'aide du FART peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de ne pas valoriser les CEE auprès d'un tiers autre que l'ANAH ou que tout éligible habilité à les collecter avec l'accord de cette dernière, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

##### ANNEXE I-I DU RÈGLEMENT DES AIDES DU FART : DÉFINITION DES PRESTATIONS D'INGÉNIEURIE

[...] Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, dans le respect des accords afférents conclus par l'État et l'Anah, et en prenant en compte, sous réserve de l'accord de l'Anah, les mécanismes éventuellement proposés par les collectivités locales en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération.

#### 1° Principe général : l'octroi de l'ASE est soumis au respect du droit d'exclusivité de l'obligé-référent

Ce principe est applicable à tous les bénéficiaires d'une ASE :

- les propriétaires occupants,
- les propriétaires bailleurs,
- les syndicats de copropriété.

Pour solliciter l'ASE, ces demandeurs doivent donc fournir le formulaire *cerfa* n° 14 566 « Habiter Mieux / CEE - engagements complémentaires » (*cerfa* en cours d'actualisation afin qu'il puisse également être utilisé dans le cas des bailleurs et des syndicats) et s'engager ainsi :

- à ne pas permettre l'enregistrement des CEE par un tiers ;
- à transmettre à l'obligé-référent les documents nécessaires à l'enregistrement des CEE.

Le respect de ces engagements conditionne l'octroi de l'ASE et donc de l'aide de l'Anah : s'il était établi, à l'instruction de la demande de paiement de la subvention ou ultérieurement, que les CEE ont été enregistrés par un tiers autre que l'obligé-référent, non seulement l'ASE, mais également l'aide de l'Anah, pourraient faire l'objet d'une décision de retrait et de reversement.

Ce principe général ne peut connaître une atténuation que dans le cas où le bénéficiaire de l'ASE n'est pas maître d'ouvrage des travaux. Aussi les copropriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'une ASE à titre personnel pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété ne sont-ils pas tenus de fournir le *cerfa* n° 14 566 (pour le cas particulier des travaux en parties communes, voir le 3° ci-après).

Les informations figurant sur le formulaire (bénéficiaire, adresse de l'opération, date de dépôt, numéro de dossier, opérateur, date d'agrément) seront transmises par le service instructeur à l'obligé-référent.

Les bénéficiaires de l'ASE, lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrage des travaux, se voient rappeler leurs obligations vis-à-vis de l'Anah et de l'obligé-référent dans le courrier de notification.

## **2° Les démarches à effectuer par les bénéficiaires de l'ASE (lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrage des travaux)**

→ Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs bénéficiant d'une prestation d'accompagnement dans le cadre du programme Habiter Mieux : assistance par l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO

Le plus en amont possible du projet, l'opérateur alerte le propriétaire sur le fait que l'enregistrement des CEE est soumis à un droit d'exclusivité de l'obligé-référent et qu'il convient en conséquence d'être attentif à ne pas permettre la valorisation par un tiers. Les opérateurs rappelleront utilement aux propriétaires qu'ils peuvent faire l'objet de démarches commerciales peu transparentes et que le fait pour eux d'accepter un chèque « énergie » ou une ristourne (liés d'une manière ou d'une autre à la réalisation des travaux d'économies d'énergie et dont l'octroi est en réalité adossé au dispositif des CEE et permet l'enregistrement de ces derniers par un tiers) peut entraîner une inéligibilité du projet aux aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux, ou un retrait/reversement de ces aides.

Il assiste le propriétaire dans ses relations avec les entreprises réalisant des travaux, afin qu'elles les mettent en œuvre dans le respect des critères de performances déterminant l'éligibilité aux CEE, et fournissent les documents nécessaires à l'enregistrement des CEE par l'obligé-référent.

Enfin, après réalisation des travaux, l'opérateur aide le propriétaire à transmettre toutes les pièces nécessaires à l'obligé-référent.

→ Les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs ne bénéficiant pas d'une prestation d'accompagnement (cas particuliers)

Dans certains cas particuliers, l'accompagnement par un opérateur est facultatif (voir la fiche # 17)

- cas PO / travaux simples,
- cas PB / secteur diffus.

Dans ces deux cas, s'il ne fait pas appel aux services de l'opérateur spécialisé, le propriétaire devra assurer par ses propres moyens l'ensemble des démarches décrites ci-dessus, et prendre toutes ses précautions pour veiller à bien respecter le droit d'exclusivité.

Les coordonnées précises de l'obligé-référent devront être fournies aux propriétaires concernés (elles figurent en principe sur le *cerfa* n° 14 566, mais pourront être rappelées dans le courrier de notification).

→ Les syndicats de copropriétaires

Les syndicats de copropriétaires bénéficiaires de l'ASE assurent eux-mêmes les démarches à effectuer en matière de CEE. Le cas échéant (OPAH « copropriétés dégradées » ou volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, Plan de sauvegarde), ils s'appuient sur l'opérateur de suivi-animation.

Les coordonnées précises de l'obligé-référent devront leur être fournies.

*Nota* - Dans le cas où un syndicat de copropriété n'est pas bénéficiaire d'une ASE mais se voit octroyer une aide de l'Anah, avec attribution de l'ASE aux seuls copropriétaires occupants de ressources modestes (voir la fiche # 22), il pourra être exigé du syndicat qu'il garantisse le droit d'exclusivité de l'obligé-référent sur les CEE correspondant à la quote-part de travaux objet de l'ASE aux copropriétaires occupants, comme indiqué dans le cas n° 3 du point 3° ci-après.

## **3° Le cas particulier des travaux en parties communes de copropriété**

Les copropriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'une ASE à titre personnel pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété ne sont pas tenus de fournir le *cerfa* n° 14 566.

Pour autant, les CEE issus de travaux en parties communes de copropriété pourront, dans certains cas et sous certaines conditions, être valorisés par l'obligé-référent.



Dans le droit fil des éléments déjà communiqués dans l'instruction du 11 avril 2012 (§ 4) et en tenant de compte de l'élargissement du programme Habiter Mieux aux syndicats de copropriété, il convient de distinguer trois cas de figure.

Cas n° 1 → *Les travaux font uniquement l'objet d'aides individuelles aux copropriétaires, sans aucune aide au syndicat*

Les bénéficiaires de l'ASE ne sont pas maîtres d'ouvrage des travaux et, de son côté, le syndicat n'est pas concerné par les aides octroyées : il est donc impossible de garantir le droit d'exclusivité de l'obligé-référent sur la quote-part de CEE correspondant aux travaux financés.

Cas n° 2 → *Les travaux font l'objet d'une aide de l'Anah et du FART au syndicat (gain de performance énergétique d'au moins 35 %).*

L'intégralité des CEE issus des travaux financés (que ceux-ci fassent ou non l'objet d'une aide individuelle) sera de toute façon valorisée par l'obligé-référent.

Cas n° 3 → *Les travaux font l'objet d'une aide de l'Anah au syndicat mais seuls les copropriétaires occupants sont éligibles à l'ASE (gain de performance énergétique d'au moins 25 % mais inférieur à 35 %).*

Lorsque le volume de CEE en jeu est suffisamment conséquent, l'octroi de l'aide de l'Anah au syndicat pourra être conditionné au respect par ce dernier du droit d'exclusivité de l'obligé-référent.

Ce droit porte uniquement sur la quote-part de travaux des copropriétaires occupants bénéficiaires de l'ASE mais il ne peut être exercé que si l'entièreté des travaux d'économies d'énergie réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat est effectivement valorisée en CEE.

La valorisation de l'entièreté des travaux, par l'obligé-référent ou par un autre obligé, suppose donc une contrepartie financière, ou en nature, au profit du syndicat, pour la quote-part de travaux non soumis au droit d'exclusivité.

Dès le dépôt du dossier, le syndicat est tenu de déclarer à l'Anah l'existence de tout accord relatif à l'enregistrement des CEE générés par les travaux envisagés : en tant que personne morale éligible aux CEE, et compte tenu des montants qu'elle octroie pour le financement des travaux, l'Anah possède un droit de regard en la matière.

L'Anah peut transmettre à l'obligé-référent les coordonnées de la copropriété réalisant les travaux (ce que précisera la nouvelle version du *cerfa* n° 12 713 « Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention »).

Dans le cas où le syndicat a conclu ou envisage de conclure un accord avec un autre obligé, cet accord doit obligatoirement prévoir que cet obligé cède à l'obligé-référent, à titre gracieux, le volume de CEE soumis au droit d'exclusivité (à calculer d'après les tantièmes ou la surface des logements des copropriétaires occupants bénéficiaires de l'ASE).

De manière générale, l'Anah s'attachera à vérifier que :

- le droit d'exclusivité de l'obligé-référent est bien respecté ;
- la valorisation en CEE de la quote-part non soumise au droit d'exclusivité donne lieu à l'octroi d'une contrepartie suffisante au profit du syndicat.

#### **4° Précisions sur la nouvelle version du *cerfa* n° 14 566**

Les services seront informés de la mise à disposition de la nouvelle version (n° 14 566\*02) dès son homologation. Dans l'intervalle, et uniquement dans le cas des dossiers « propriétaires occupants », la version initiale (n° 14 566\*01) peut être utilisée (tolérance pour les dossiers déposés jusqu'au 30 juin 2013).

En ce qui concerne les syndicats et les bailleurs (ces derniers lorsqu'ils sont maîtres d'ouvrages des travaux) demandant à bénéficier de l'aide du FART et ayant déposé le dossier avant la mise à disposition de la nouvelle version : dès qu'il sera mis à disposition, les services demanderont au bailleur, ou au représentant du syndicat, de retourner le *cerfa* n° 14 566\*02 daté et signé, sans lequel la demande ne pourra pas être agréée.

En tout état de cause, les bénéficiaires de l'ASE se verront rappeler leurs obligations dans le courrier de notification.

## Conseil d'administration du 3 décembre 2014

### Programme Habiter Mieux : Information sur les nouvelles modalités de financement du FART

Point n° : 4

Communication

## Programme Habiter Mieux : Information sur les nouvelles modalités de financement du FART

Depuis la convention du 20 juillet 2010 entre l'Etat, l'Anah et le CGI, l'Anah pilote le programme Habiter mieux et gère les crédits des investissements d'avenir connus sur le nom de Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART).

En 2015, pour tenir compte des crédits disponibles du FART (de l'ordre de 126 M€) et de l'objectif de 45000 logements à engager sur l'année, il est nécessaire de moduler le montant des primes afin de permettre à l'ensemble des bénéficiaires du programme Habiter Mieux de bénéficier de ce complément de subvention.

Ainsi, pour les dossiers déposés en 2015, l'Etat a décidé de diminuer le montant de l'Aide de solidarité écologique (ASE) pour les propriétaires occupants modestes et les propriétaires bailleurs à hauteur de 1 600 € et de conserver le montant actuel de la prime pour les syndicats de copropriété à 1 500 €. Pour les propriétaires occupants très modestes, le montant de la prime est fixé à 2 000 €.

La baisse des primes du FART pourra être compensée pour les propriétaires qui le solliciteront, par le crédit d'impôt transition énergétique (CITE) dont les modalités et les taux de financement seront modifiés et revalorisés au 1<sup>er</sup> septembre 2014 sous réserve des dispositions définitives qui seront retenues dans la loi de finances 2015.

Les montants des primes applicables au moment de l'engagement du dossier correspondront à ceux en vigueur à la date de dépôt du dossier.

Ces montants seront fixés par décret portant règlement des aides du FART, abrogeant ainsi le décret du 10 juillet 2013 en vigueur aujourd'hui.

	<i>en 2014</i>	<i>en 2015</i>
PO très modestes	3 000 €	2 000 €
PO modestes	3 000 €	1 600 €
PB	2 000 €	1 600 €
Syndicat de copro	1 500 €	1 500 €

Paris, le 26 janvier 2015

La Directrice générale

à

Mesdames et Messieurs les préfets de région,  
Délégués de l'Anah en région,

Mesdames et Messieurs les préfets de  
département, Délégués  
de l'Anah dans les départements,

Mesdames et Messieurs les présidents des  
collectivités délégataires

**Objet : Circulaire C 2015-01, orientations pour la programmation 2015 des actions et des crédits de l'Anah**

L'année 2014 s'est traduite par une augmentation significative de l'activité de l'Agence, dont les priorités d'intervention ont été confortées par le développement des politiques publiques nationales auxquelles l'Anah contribue.

C'est ainsi que le succès du programme Habiter Mieux, pilier du plan de rénovation énergétique de l'habitat annoncé en mars 2013 par le Président de la République, s'est confirmé en 2014, réussite liée non seulement à ses modalités de financement mais aussi aux nombreux partenariats conclus au niveau national et local, à l'action des services de l'Etat et des collectivités, à l'implication des opérateurs d'accompagnement, à la mise en œuvre du guichet unique incarné dans les points rénovation info-services (PRIS). Grâce aux décisions de financement complémentaire prises par le Premier Ministre dans le cadre du plan de relance pour le logement annoncé fin août 2014, et mises en œuvre le 7 octobre 2014 dernier par le Conseil d'administration, le nombre de logements rénovés, initialement de 38 000, a été porté au dernier trimestre à 50 000, permettant de doubler en un an le nombre de logements rénovés depuis le début du programme et d'atteindre ainsi 100 000 logements fin 2014. Les discussions en cours sur le projet de loi relatif à la transition énergétique pour la croissance verte confirment la priorité accordée à la lutte contre la précarité énergétique.

Cette dynamique emporte des effets positifs sur les interventions prioritaires de l'Agence en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs. En effet, l'amélioration thermique accompagne très souvent d'autres projets de travaux et emporte d'autant plus d'effets qu'elle s'intègre dans une action renforcée d'amélioration de l'habitat.

L'année 2014 est également marquée par l'adoption de nouveaux outils de lutte contre l'habitat indigne consacrés par le législateur dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR », promulguée le 24 mars 2014. La loi introduit de nouvelles dispositions qui renforcent l'efficacité de l'action des services publics (lutte contre les marchands de sommeil, clarification des responsabilités, introduction de nouvelles pénalités ou astreintes, etc.) et devraient faciliter la réalisation des opérations de requalification du parc privé dégradé, cœur de mission de l'Agence. La loi ALUR prévoit également des dispositions en faveur de

la prévention et du traitement des copropriétés en difficulté, qui permettront aux collectivités locales de renforcer leurs dispositifs de veille et d'observation des fragilités, de prévoir des stratégies d'intervention adaptées aux difficultés rencontrées et enfin de pouvoir intervenir y compris par des opérations de requalification qui peuvent porter sur des interventions foncières.

Enfin, le contexte 2014 est également marqué par le lancement d'un plan national d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, associé à l'élaboration du projet de loi visant l'adaptation de la société au vieillissement, plan qui conforte la progression de l'activité de l'Agence en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap qui souhaitent vivre chez elles le plus longtemps possible.

## I – LES ORIENTATIONS DE L'ANAH POUR 2015

### 1.1 Les priorités

Les interventions de l'Anah en 2015 s'inscrivent dans la continuité des objectifs et priorités fixés par la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité lors du Conseil d'administration de juin 2014.

- **la lutte contre l'habitat indigne et dégradé** : l'articulation des procédures coercitives suivies dans les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne et des actions incitatives auprès des propriétaires reste essentielle, tant sur le volet travaux que sur le volet foncier. De manière à inscrire les actions de requalification du parc privé dégradé dans des projets de territoires intégrant d'autres dimensions, tels que le développement économique, l'aménagement durable et l'amélioration du cadre de vie, l'Agence apportera une attention particulière, dans ses modalités d'intervention, aux collectivités retenues au titre du programme de revitalisation des centres bourgs, et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, tels que redéfinis par la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, en lien étroit avec l'ANRU.
- **la lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)** : le programme Habiter Mieux se poursuit, avec un objectif de 45 000 ménages à aider en 2015. Le ciblage social prioritaire du programme vers les ménages très modestes ou les situations d'habitat les plus dégradées est maintenu. Le montant des primes du FART évolue au 1<sup>er</sup> janvier 2015<sup>1</sup> pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. Par ailleurs, les règles d'automatisme de la majoration de la prime en cas d'abondement par les collectivités partenaires du programme sont supprimées afin d'optimiser les plans de financement des opérations de rénovation énergétique.
- **le redressement des copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles**. Cette priorité répond à plusieurs enjeux. Elle participe dans certains cas à la lutte contre l'habitat indigne. Les travaux de redressement peuvent aussi consister à réaliser des travaux de rénovation énergétique qui auront alors comme objectif de réhabiliter durablement le bâti et maîtriser les charges de consommation d'énergie. Les actions de prévention sont encore conduites à titre expérimental et les premières évaluations seront engagées en 2015.
- **l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie pour l'adaptation de leur logement**. Dans la continuité de l'année 2014, l'objectif est de financer les travaux d'adaptation de 15 000 logements. L'Agence poursuivra la mise en œuvre du plan d'actions commun avec la CNAV visant à structurer les modalités de repérage des personnes et d'intervention en urgence, à simplifier le parcours des demandeurs, à élaborer un diagnostic commun à tous les financeurs, et à favoriser des travaux de qualité en lien avec les entreprises du bâtiment.
- **l'accès au logement des personnes en difficulté**, à travers deux axes d'intervention :

---

<sup>1</sup> Décret n°2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du FART

- **la production d'un parc à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs** : l'action de l'Agence sera ciblée sur les territoires où la demande de logements locatifs est la plus prégnante notamment lorsqu'elle est exprimée par des ménages en grande difficulté ou en grande précarité ou lorsqu'il s'agira de renforcer l'attractivité d'un centre-ville ou bourg en déprise, dans le cas où l'offre de logements sera accompagnée d'un projet de développement durable du territoire. Une attention sera également portée sur les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion.
- **l'humanisation des structures d'hébergement** : ces trois dernières années ont montré une diminution sensible de la taille des projets financés, beaucoup de projets étant centrés sur la seule mise en sécurité. L'Anah engagera en 2015 un plan d'actions visant à renforcer la qualité des études préalables et des projets sociaux, à soutenir les maîtres d'ouvrage et à élaborer un programme pluriannuel d'intervention.

## 1.2 Les moyens d'intervention

La capacité d'engagement globale de l'Agence en 2015 est de 502 M€. Au budget propre de l'agence s'ajouteront 123 M€ de primes du FART.

Les sources de financement de l'Agence se sont diversifiées, de nouveaux partenaires venant soutenir son intervention : l'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), à hauteur de 50 M€, en application de la convention signée avec l'Etat le 2 décembre 2014, la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (20M€), et le fonds national de financement de la transition énergétique (20 M€). Le partenariat avec les énergéticiens, qui soutiennent le programme Habiter Mieux au titre des certificats d'économie d'énergie, est également consolidé pour la période 2015-2017.

Le budget d'intervention de l'Anah se décompose en trois dotations distinctes :

- la dotation en faveur de l'amélioration de l'habitat privé de 482 M€
- une dotation humanisation des structures d'hébergement de 8 M€
- une dotation résorption de l'habitat insalubre de 12 M€

La dotation de 482 M€ d'aides directes à l'amélioration de l'habitat privé se répartit en cohérence avec les objectifs d'intervention. Cette dotation est stable entre le budget initial de 2014 et celui de 2015.

Le choix a été fait cette année de répartir dans sa quasi intégralité cette dotation, à l'exception d'une réserve nationale d'un montant limité à 10 M€. Cette réserve est prévue pour répondre aux enjeux d'opérations spécifiques, c'est-à-dire les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) dans le cadre d'opérations d'intérêt national.

30 M€ de crédits d'ingénierie sont intégrés aux dotations régionales en vue de soutenir le développement des opérations programmées, notamment celles relevant du renouvellement urbain des quartiers anciens dégradés situés dans les périmètres de la géographie prioritaire de la politique de la ville ou inscrits au titre du programme de revitalisation des centres bourgs, et celles relevant du traitement et de la prévention des copropriétés dégradées ou en difficulté. L'accent doit être mis sur une optimisation du financement des programmes au regard de leurs résultats, des capacités contributives des maîtres d'ouvrage et des niveaux de cofinancement des partenaires locaux. L'évaluation des programmes doit être systématisée.

L'enveloppe d'aides faisant l'objet d'une décision de répartition régionale pour l'amélioration de l'habitat privé s'élève au final à 472 M€ (hors FART), addition de l'enveloppe des aides à l'amélioration de l'habitat de 442 M€ et de l'enveloppe ingénierie de 30 M€, déduction faite de la réserve nationale.

L'enveloppe des aides du FART dédiée à la réalisation du programme Habiter Mieux – qui s'élève à un montant de 123 M€ - fait, comme les années précédentes, l'objet d'une gestion particulière, à la demande du Commissariat Général à l'Investissement d'avenir (CGI), afin de garantir la bonne affectation des crédits au programme.

### 1.3 Les principes de répartition des enveloppes régionales

Les demandes en terme d'objectifs prioritaires transmises par les DREAL dans le cadre du dialogue de gestion de l'État sur le programme « Urbanisme, Territoires, Aménagement, Habitat » (UTAH), qui intègre depuis 2011 le dialogue de programmation de l'Anah, ont été examinées au travers d'une grille d'analyse prenant en compte les critères suivants :

- l'expression de la demande des territoires, ramenée aux objectifs nationaux 2015 pour chaque priorité ;
- la réalisation prévisionnelle des objectifs prioritaires de l'Anah à fin 2014, au regard de la réalisation constatée au 1<sup>er</sup> novembre 2014 ;
- l'adéquation entre les réalisations projetées lors des enquêtes de programmation et les résultats constatés ;
- les projets contractualisés prioritaires sur les copropriétés.

En complément de ces critères déjà utilisés les années précédentes, un travail a été mené pour mieux calibrer les dotations régionales au regard d'indicateurs retraçant le potentiel d'intervention sur les différentes priorités de l'Agence :

- la répartition des régions au regard du nombre de ménages propriétaires occupants très modestes éligibles aux aides de l'Anah selon les priorités ;
- la territorialisation du parc locatif privé selon le nombre de ménages locataires sous le seuil de pauvreté et la tension du marché.

La répartition régionale des objectifs a ainsi été rééquilibrée en fonction des enjeux à traiter pour les politiques les plus significatives financièrement pour l'Agence (essentiellement la proportion de propriétaires occupants très modestes par région) tout en tenant compte, pour chacune des régions, de leur capacité d'intervention sur l'ensemble des priorités.

Le calcul des dotations régionales a également pris en compte le niveau moyen d'aide constaté au 1<sup>er</sup> novembre 2014 pour chaque région et pour chaque priorité. Ce montant a cependant été plafonné en cas d'écart excessif par rapport aux moyennes nationales.

S'agissant des opérations de redressement des copropriétés, depuis 2013, les objectifs en nombre de logements ne sont pas déclinés par région. En revanche, il est demandé aux territoires de gestion d'identifier les projets en cours et d'établir une programmation pluriannuelle, par exemple en recensant les ORCOD, plans de sauvegarde, OPAH-CD,... Enfin, s'agissant des objectifs relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et aux logements très dégradés, il est laissé l'initiative aux Préfets, délégués de l'Anah en région, de répartir globalement ou séparément les objectifs en LHI et TD que ce soit en matière d'objectifs PO ou en PB.

Les enveloppes relatives aux crédits du FART ont été dimensionnées pour que chaque région soit en mesure de respecter les objectifs quantitatifs notifiés sur l'ensemble des priorités de l'Anah susceptibles de bénéficier d'une ASE (PO, PB, syndicats de copropriétaires), en tenant compte de l'existence des stocks de dossiers déposés en 2014 et non engagés. Pour que les territoires de gestion respectent leurs objectifs l'Agence recommande de ne pas appliquer la majoration de l'ASE, sauf à procéder à une sélectivité des dossiers pouvant en bénéficier.

La répartition régionale de l'enveloppe est indiquée en annexe 1.

## 1.4 La déclinaison des objectifs quantitatifs

Les objectifs Anah pour l'amélioration de l'habitat privé se déclinent de la manière suivante :

Cible	Priorités d'intervention et objectifs										Total
	Aides aux propriétaires bailleurs				Aides aux Propriétaires occupants				Traitement des copropriétés		
	LHI	LTD	MD	Energie	LHI	LTD	Autonomie	Energie	LHI et TD	Diff.	
Objectifs par cible 2015	450	1 900	1 100	1 000	1 500	1 100	15 000	36 000	6 000	9 000	
Total par type d'intervention 2015	4 450				53 600				15 000		73 050
Objectifs HM 2015	3 200				38 800				3 000		45 000

Afin de permettre un maintien de l'activité du programme Habiter Mieux et un maintien de l'activité « autonomie » à un niveau soutenu, des redéploiements sont opérés qui entraînent une révision à la baisse des objectifs entre 2014 et 2015 en matière d'intervention en faveur des propriétaires bailleurs.

La déclinaison régionale des objectifs est présentée en annexe 1bis.

## II – LES BUDGETS SPECIFIQUES

### 2.1 L'humanisation des structures d'hébergement<sup>2</sup>

L'enveloppe prévisionnelle relative à l'humanisation est fixée à 8 M€.

Compte tenu de la diversité des demandes et des reports constatés ces deux dernières années une réserve nationale de 5 M€ est constituée, destinée à s'ajuster aux demandes des territoires après mise au point des projets.

Les objectifs à atteindre sont définis en nombre de places d'hébergement après travaux. Cet objectif est estimé pour 2015 à près de 1 000 places. Sa réalisation doit s'inscrire dans les documents de programmation locaux, notamment le PDALHPD.

Une enquête de programmation va être lancée auprès de vos services au plus tard au 1<sup>er</sup> février, sur la base des éléments remontés dans le cadre du dialogue de gestion. Cette enquête devra être complétée et remontée pour **le 2 mars 2015 au plus tard**.

Il est rappelé que les dotations régionales, prévues dans 3 régions, ne donnent pas lieu à répartition à l'échelon infrarégional. Les crédits sont affectés au fur et à mesure des saisines faites à l'Anah (DEAT/CMT) par le délégué régional, pour ouverture des autorisations d'engagement aux territoires de gestion, dans la limite de la dotation régionale allouée. Pour les territoires qui ne disposent pas de dotation régionale le principe est similaire mais l'ouverture des dotations est liée à la validation du siège de l'Anah, après saisine du comité national restreint le cas échéant.

Les demandes de dérogation de niveau régional aux règles de financement sont instruites par le délégué régional de l'Anah. Le comité national restreint se prononce quant à lui sur les dérogations de niveau national (dérogations au cahier des charges et à certaines règles de financement), ainsi que sur certains projets nécessitant une analyse conjointe DIHAL-DHUP-Anah de l'opportunité de financement du projet au regard des objectifs du programme et du respect de l'instruction Anah correspondante. Pour 2015, l'Anah se rend

<sup>2</sup> Instruction n°2009-03 relative aux modalités d'instruction des dossiers d'amélioration ou d'humanisation des structures d'hébergement



disponible dans les territoires pour accompagner les porteurs des projets les plus complexes. Toute demande doit être réalisée auprès du CMT référent.

Il est rappelé que l'instruction des dossiers au niveau départemental doit faire l'objet d'une coordination étroite au sein des services déconcentrés de l'Etat. Notamment, l'avis motivé des DDSC concernant l'adéquation de la demande aux besoins locaux et la teneur du projet social est indispensable à l'instruction du dossier. Par ailleurs, chaque projet d'humanisation des centres, qui peut se traduire par la diminution du nombre de places d'hébergement sur le site, doit s'analyser au regard du maintien d'un nombre de places d'hébergement ou de logements accompagnés suffisant au niveau local, et ce notamment en lien avec les projets d'acquisition/amélioration et de créations de structures financés par les crédits du BOP 135.

La répartition régionale des aides, les fiches de calcul et de saisine du comité national restreint figurent en annexe 3, 3bis et 3ter.

## **2.2 La résorption de l'habitat insalubre : les opérations éligibles au dispositif RHI/THIRORI<sup>3</sup>**

L'enveloppe prévisionnelle est fixée à 12 M€.

Les crédits relatifs aux procédures de RHI/THIRORI sont attribués sur une enveloppe budgétaire nationale après instruction locale et avis de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI) prévue à l'article R. 321-6-4 du CCH.

Le calendrier des commissions nationales pour la lutte contre l'habitat indigne est le suivant :

- vendredi 17 avril 2015 (date limite de dépôt des dossiers au lundi 9 mars 2015)
- vendredi 10 juillet 2015 (date limite de dépôt des dossiers au mercredi 3 juin 2015)
- vendredi 2 octobre 2015 (date limite de dépôt des dossiers au lundi 31 août 2015)
- vendredi 27 novembre 2015 (date limite de dépôt des dossiers au vendredi 23 octobre 2015)

Les documents sont à envoyer au format papier en double exemplaire au siège de l'Anah et au format numérique par mélansissimo à [commission-nationale-lhi@anah.gouv.fr](mailto:commission-nationale-lhi@anah.gouv.fr). Il est rappelé que les demandes de solde de la phase déficit doivent également passer en commission.

En 2015, l'Anah poursuivra sa mobilisation très en amont du dépôt des dossiers auprès du secrétariat de la commission, afin d'accompagner les territoires dans la conception de leurs projets.

Une enquête de programmation va être lancée auprès de vos services au plus tard au 1<sup>er</sup> février, sur la base des éléments remontés dans le cadre du dialogue de gestion. Cette enquête devra être complétée et remontée pour **le 2 mars 2015 au plus tard**.

## **III – LES MODALITES DE SUIVI**

### **3.1 Le suivi des engagements**

Pour 2015, l'accent sera mis sur la définition, la conduite et l'évaluation des programmes afin d'accompagner les territoires dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques locales d'intervention sur le parc privé. L'Anah apportera un soutien méthodologique, technique et financier aux territoires pour mener à bien les études préalables, définir les stratégies d'intervention, piloter les programmes et aider à la construction de partenariats avec l'ensemble des acteurs locaux (collectivités locales, associations, maîtres d'œuvre, opérateurs, artisans, etc.) et enfin évaluer les programmes arrivant à leur terme.

L'Anah et les DREAL exerceront un suivi des engagements en étroite concertation qui portera essentiellement sur :

- la réalisation des objectifs prioritaires de l'Agence sur l'ensemble des territoires et leur territorialisation en définissant des territoires à enjeux notamment sur le développement d'un parc locatif à loyers et charges maîtrisés ;

---

<sup>3</sup> Instruction du 12 septembre 2014 de la directrice générale relative au financement de la résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du traitement de l'habitat insalubre réparable ou dangereux, et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

- la territorialisation des programmes nationaux prioritaires (nouvelle géographie prioritaire dont nouveau programme national de renouvellement urbain, programme de revitalisation des centres-bourgs, programme national de requalification des quartiers anciens dégradés) ;
- l'optimisation des aides de l'Agence accordées aux propriétaires au regard des cofinancements locaux et des situations sociales des ménages en utilisant les marges d'adaptation locale possibles sur les taux, plafonds et conditions d'écrêtement des aides publiques ; cette optimisation peut conduire les territoires à envisager de minorer dans certains cas les taux de subvention de l'Agence.
- la priorisation du programme Habiter Mieux sur les ménages les plus modestes ou vivant dans les situations d'habitat les plus dégradées ;
- une meilleure coordination entre les travaux de lutte contre la précarité énergétique et les travaux d'autonomie ;
- le suivi du solde des dossiers et le traitement de la dette.

### 3.2 Le suivi budgétaire

La note de stratégie régionale établie par le Préfet de région, telle que demandée depuis 2013 pour l'ouverture des crédits à hauteur de 80 % dans les territoires, devra prendre en compte les actions menées pour répondre aux modalités de suivi citées précédemment. Elle devra également présenter une stratégie globale en matière d'habitat en articulant le développement d'un parc privé à vocation sociale avec les orientations de la région sur la mobilisation du parc public.

De manière similaire à l'année 2014, il est demandé aux régions de maintenir une réserve d'au moins 10 % de leur dotation afin de soutenir en premier lieu à l'échelon infrarégional les délégations locales respectueuses des priorités, actives en matière d'animation et particulièrement dynamiques dans la mise en œuvre des programmes. Cette mesure a, en effet, facilité les redéploiements depuis 2013.

Un point intermédiaire sera réalisé au 1<sup>er</sup> septembre 2015 au regard des résultats obtenus à cette date. Des réallocations entre régions pourront également intervenir dès cette date. L'ouverture du solde de la dotation régionale sera fonction des réalisations et de la tenue des objectifs.

Les modalités et tableaux de suivi de gestion sont présentés en annexes 2, 2 bis, 2 ter et 2 quater.

### 3.3 Le suivi des territoires de gestion

Lors du dialogue entre les DREAL, les DDT et les territoires délégataires, la programmation sera établie en s'appuyant sur les opérations programmées connues ou à venir, sur les projets recensés et sur les priorités définies dans des documents de programmation (PLH, PLU, SCOT) partagés. Dans ce cadre, une attention particulière doit être apportée à la programmation des aides attribuées aux copropriétés en difficulté, par opération. Les DREAL sont invitées à mener une réflexion pour bâtir une telle programmation, sous la forme par exemple d'un programme pluriannuel.

Quant au module « contrat », il a vocation à être un outil de connaissance et de programmation permettant d'identifier les engagements contractualisés entre les collectivités et l'Agence. Le croisement des données issues du module « contrat » avec celles de l'Infocentre permet de contrôler et compléter plus facilement les informations d'ordre quantitatif contenues dans les bilans des programmes. En 2015, le module « contrat » devient le système d'information unique de l'Anah centrale concernant le circuit budgétaire de mise en place des autorisations d'engagements pour les délégataires de compétence.<sup>4</sup>

En ce qui concerne les délégations de compétence, il est indispensable d'être particulièrement vigilant sur le respect des clauses types des conventions de gestion qui sont obligatoires<sup>5</sup>. En effet, certaines modifications peuvent entraîner un risque juridique pour l'Anah, voire l'impossibilité d'ouvrir les crédits aux territoires

<sup>4</sup> Lettre de la Directrice Générale du 25 novembre 2014 aux délégués de l'Agence relative à l'utilisation du module contrat.

<sup>5</sup> Note de la Directrice Générale du 8 octobre 2014 relative aux nouveaux modèles de conventions de gestion et de leurs avenants pour 2015 ; Clauses types des avenants aux conventions de gestion en cas de changement de périmètre / fusion / prorogation de la délégation de compétence. Documents disponibles sous extranah – rubrique dossiers – la délégation de compétences

concernés. Par ailleurs, les règles de majoration locales relatives aux plafonds et aux taux, permises en délégation de compétence, doivent être exclusivement réservées aux aides en faveur des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs<sup>6</sup>.

Au delà de l'élaboration des documents, doivent être remontées à l'Agence les évaluations à mi-parcours et finales des délégations de compétences en ce qui concerne l'action sur le parc privé, évaluations prévues par les conventions de délégations de compétence et les conventions de gestion afin que l'Agence puisse évaluer son action et améliorer ses modalités d'intervention en délégation de compétence.

Les informations sur l'évolution des délégations de compétence doivent être communiquées à l'Anah centrale (au CMT référent) le plus en amont possible de la fin de l'année civile.<sup>7</sup> Ces informations sont nécessaires notamment dans la perspective du paramétrage de l'application Op@l et du calcul d'enveloppes d'avances budgétaires cohérentes.

Un échange en continu doit être spécifiquement prévu avec l'Agence dans les cas suivants : fin d'une délégation de compétence sans renouvellement (proposition le cas échéant par l'Anah centrale d'un avenant de clôture de la convention de gestion), évolution vers un mode de gestion de type 3 ou création d'une nouvelle délégation de type 3 (formation des nouvelles équipes d'instructeurs assurée par l'Anah centrale).

Le vadémécum à destination des délégataires de type 3, diffusé début 2013 et mis à jour chaque année est disponible sur l'extranah. Il peut également en partie servir de référence pour les processus des délégations de type 2.

Enfin, l'impact de la création des métropoles<sup>8</sup> doit être anticipé, tant dans le cadre de l'évolution de la délégation de compétence, que dans la mise en œuvre de la compétence exclusive en matière de politique locale de l'habitat y compris pour la maîtrise d'ouvrage des opérations programmées et opérations de RHI/THIRORI.

## **IV – LES ORIENTATIONS TECHNIQUES**

### **4.1 L'établissement des programmes d'actions (PA)**

#### *4.1.1 Généralités*

Le programme d'actions a vocation à décliner localement la mise en œuvre des priorités nationales, en fixant des priorités et si nécessaire, des principes d'intervention plus fins correspondant à la stratégie locale de l'habitat. Il s'agit d'un support opérationnel pour l'attribution et la gestion des aides de l'Anah. Il doit présenter des orientations stratégiques clairement énoncées et compréhensibles par les partenaires de l'Agence et les bénéficiaires des aides qui peuvent y avoir accès, s'agissant d'un document opposable et consultable par le public. Les programmes d'actions se doivent par ailleurs d'être cohérents avec la réglementation en vigueur, quelle que soit les modalités d'accompagnement des collectivités locales.

L'analyse des programmes d'actions en 2014 démontre que les territoires s'en saisissent peu comme d'un outil de définition de la stratégie locale. Seule la moitié des PA présente des éléments de diagnostic de la situation locale permettant de comprendre les enjeux du parc privé sur le territoire de gestion et donc les choix retenus concernant les critères de priorité et de modulation des aides. A ce titre, il est rappelé que les priorités doivent être hiérarchisées et que toute règle locale de modulation, logiquement ciblée, doit être justifiée et, qu'en délégation de compétence, les règles de majoration inscrites dans le PA se doivent d'être strictement cohérentes avec celles inscrites dans la convention de gestion,

Les dispositions financières locales des principales collectivités et partenaires, et leur articulation avec les aides de l'Anah méritent d'être présentées, tout comme les dispositions financières spécifiques aux opérations programmées afin que la stratégie d'intervention de la délégation locale soit appréhendée dans sa globalité.

---

<sup>6</sup> Article R.321-21-1

<sup>7</sup> Cela concerne les informations relatives à un changement de mode de gestion, un changement de périmètre de la collectivité, un changement de nom, un renouvellement ou non d'une convention arrivée à échéance, la mise en place d'une nouvelle délégation de compétence.

<sup>8</sup> Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale (MAPTAM)

L'application du régime d'aides de l'Anah doit faire l'objet d'une approche territorialisée. L'intervention doit notamment être priorisée sur les territoires à enjeux et pour le régime d'aides relatif aux propriétaires bailleurs en fonction des besoins exprimés en demande de logements.

Au-delà du bilan annuel obligatoire, il vous est recommandé de prévoir un travail d'évaluation partenarial tous les 3 ans afin de redéfinir le cas échéant, la stratégie locale d'intervention.

La création de la réglementation dans Op@I par le Pôle d'assistance réglementaire et technique (PART) de la DEAT ne vaut pas approbation par l'Agence du contenu du programme d'actions. Tout avis d'opportunité doit être soumis à la DDT et la DREAL. Le CMT référent de l'Agence peut, sur sollicitation, apporter une aide sur tout projet de rédaction, le PART se tient à disposition pour toute question relative au conventionnement ou au paramétrage de la réglementation.

#### *4.1.2 Règles relatives à la gestion du FART*

En 2015, conformément au décret relatif aux primes du FART<sup>9</sup>, le programme d'actions devra préciser le cas échéant les nouvelles règles de majoration de l'ASE pour les propriétaires occupants, quelles que soient les dispositions qui s'appliquaient antérieurement et quelle que soit la date de dépôt des dossiers. Il est donc fortement conseillé de mettre à jour le programme d'actions le plus tôt possible pour les territoires de gestion voulant appliquer des majorations. A cet égard, l'Agence recommande de ne pas appliquer systématiquement la majoration de l'ASE mais de procéder à une analyse d'opportunité et à une sélectivité des dossiers.

En aucun cas le programme d'action ne peut définir des conditions d'octroi des aides du FART différentes de celles prévues par son règlement annexé au décret. En ce qui concerne les critères permettant de définir les cas dans lesquels l'autorité décisionnaire entend mettre en œuvre la majoration, l'attention des territoires est attirée sur le fait que seuls deux critères sont paramétrables dans le système informatique : le niveau des ressources (en fonction des plafonds Anah) et la date de dépôt de la demande. Enfin, comme le prévoit le décret, aucune modulation de la majoration n'est possible : ainsi, si le dossier fait l'objet, conformément au PA, d'une majoration de l'ASE, alors le montant de cette majoration correspondra au montant des aides des collectivités, dans la limite de 500 €.

#### *4.1.3 Règles relatives au conventionnement*

Quel que soit le territoire, l'analyse du marché local et des besoins est une nécessité pour bien calibrer les objectifs. La connaissance des marchés locaux de l'habitat, notamment par la mise en place d'observatoires, est primordiale à chaque échelon d'intervention. Le niveau régional a d'ailleurs un rôle important à jouer pour assurer la cohérence des politiques menées au niveau des territoires de gestion et la détermination éventuelle de modulation pour la définition des loyers plafonds.

Deux textes récents ont apporté des modifications réglementaires impactant le conventionnement avec l'Anah<sup>10</sup> notamment la redéfinition du zonage et celle des plafonds de loyer pour le conventionnement intermédiaire. Dans ce cadre les grilles figurant dans le PA en vigueur doivent faire l'objet d'un examen attentif pour intégrer les nouvelles mesures de la réglementation. Ces nouvelles mesures s'appliquent automatiquement et le PA devra les intégrer lors de sa mise à jour.

## **4.2 Précisions sur les orientations par priorité**

### *4.2.1 Lutte contre l'habitat indigne*

Une attention particulière sur les projets conçus en territoire prioritaire de la politique de la Ville et dans les territoires retenus au titre du programme expérimental de revitalisation des centres bourgs devra portée par les services de l'Etat. En effet, ces territoires de projet permettront un traitement global de l'habitat indigne et dégradé que ce soit en copropriété ou en centre ancien en s'appuyant sur des actions incitatives et coercitives.

---

<sup>9</sup> Décret n°2014-1740 du 29 décembre 2014 – Fiche #2 relative aux conditions de majoration de l'ASE PO engagée en 2015 – disponible sur extranah.

<sup>10</sup> Cf. note du 18 décembre 2014 relative aux évolutions réglementaires impactant le conventionnement avec l'Anah à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 disponible sous extranah.

Ils constituent ainsi une opportunité de définir localement une articulation efficace entre ces deux types d'action en s'appuyant sur les dispositions de la loi ALUR et un partenariat renforcé entre les acteurs locaux.

Les contrats conclus dans le cadre de ces projets pourront mettre en évidence ces partenariats et définir le rôle de chacun des acteurs dans les processus de prise d'arrêté et de prise de décision.

#### 4.2.2 La rénovation énergétique

Les financements du FART s'adosent à l'ensemble des aides accordées par l'Agence au profit des propriétaires occupants, des bailleurs et des syndicats de copropriétés, dès lors que les conditions en matière de gain énergétique sont respectées. Aucune exception n'est à ce jour possible. L'atteinte des résultats sur l'ensemble des objectifs prioritaires de l'Agence concourt ainsi à la réalisation du programme Habiter Mieux. Cette règle est d'autant plus importante que la participation des énergéticiens à la trésorerie de l'Anah dépend désormais, et pour la période de 2014 à 2017,<sup>11</sup> du nombre de dossiers comptabilisés au titre du programme Habiter Mieux pour lesquels les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) sont valorisés.

Il a été constaté, en 2014, que 75 % des propriétaires occupants aidés au titre de l'habitat indigne et 95 % de ceux aidés au titre d'un logement très dégradé avaient bénéficié de la prime du FART ; la proportion n'est en revanche que de 8 % pour les travaux relatifs à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie. Par ailleurs, l'évaluation du programme Habiter Mieux démontre que 50% des bénéficiaires du programme sont âgés de plus de 60 ans et 11% de plus de 80 ans. De manière générale, pour l'ensemble des bénéficiaires, et particulièrement pour les ménages dont la personne de référence est âgée, les services devront s'efforcer de promouvoir une approche globale du logement de façon à préconiser des travaux de rénovation énergétique avec les travaux relevant des autres priorités de l'Anah dont l'autonomie.

Le repérage des ménages les plus modestes doit par ailleurs rester une des priorités d'action de l'ensemble des partenaires du contrat local d'engagement (CLE) contre la précarité énergétique. Le ciblage du programme vers les personnes les plus en difficulté ou en situation de grande précarité doit en effet rester une priorité d'intervention des acteurs publics et être exigé des opérateurs dans les marchés d'ingénierie de suivi-animation des programmes.

Les financements aux propriétaires occupants modestes réalisant des travaux de rénovation énergétique (hors travaux lourds) devront être octroyés dans le cadre d'opérations liées à des projets territoriaux où l'effet levier est significatif (OPAH-RU, OPAH-RR, programme expérimental de revitalisation des centres-bourgs), aux logements situés dans des copropriétés en difficulté au sens de la réglementation et aux cas d'urgence sociale. Une attention particulière devra être portée à la situation des ménages modestes habitant des copropriétés qui souhaitent réaliser des travaux de rénovation énergétique. Il convient en effet d'éviter que ces rénovations ne soient bloquées faute de financement accordé à ce type de ménage, alors qu'elles constituent des projets entrant dans le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat.

Les objectifs quantitatifs conclus dans le cadre des contrats locaux d'engagement ne seront pas revalorisés en 2015. Des ajustements peuvent être effectués localement au regard des objectifs notifiés si nécessaire et après validation de la DREAL, seule à même d'avoir une visibilité budgétaire complète sur les enveloppes et les objectifs. Les protocoles thématiques conclus localement avec les obligés référents<sup>12</sup> doivent aboutir rapidement concernant la valorisation du volume de 25% des CEE au bénéfice des collectivités locales. Il est rappelé que la date limite est fixée au 31 janvier 2015 pour la période 2011-2013, et au 31 décembre 2015 pour la période 2014-2017. Si la négociation n'aboutit pas dans la période de référence, la valorisation des 25% reviendra au budget général de l'Anah. Un modèle de protocole sera fourni début 2015 pour 2014-2017. Il est rappelé que ces 25% peuvent être versés en CEE ou en argent (au prix de 4€ max par MWh) ou conservés par l'obligé en contrepartie d'une action en lien avec le programme HM (ex : embauche d'un ambassadeur de l'efficacité énergétique).

Enfin, la réglementation de l'Anah n'impose toujours pas en tant que telle que les entreprises réalisant des travaux rénovation thermique satisfassent à des critères de qualification de type RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

---

<sup>11</sup> Convention relative à la contribution des énergéticiens au programme Habiter Mieux de lutte contre la précarité énergétique (2014-2017)

<sup>12</sup> Cf. 11.

Concernant les dispositifs d'information et d'accueil du public, les appels à manifestations d'intérêt lancés conjointement par certains Conseils Régionaux et l'ADEME prévoient la création des plateformes de la rénovation énergétique. Elles ont vocation à informer, sensibiliser et accompagner tous les publics dans leur projet de rénovation énergétique de leur logement. Ces créations impactent nécessairement les PRIS mis en place à l'échelle départemental tant dans leur périmètre géographique d'intervention que dans leur organisation. De ce fait, les préfets de département ayant une responsabilité d'animation et de coordination des PRIS, devront veiller à ce que les plateformes en cours de montage opérationnel ne perturbent pas mais au contraire, améliorent les dispositifs d'information et de sensibilisation des ménages éligibles aux aides de l'Anah. La cartographie et les zones d'intervention des PRIS doivent donc être réexaminées dans certains territoires. L'Agence s'appuyera sur les DREAL pour étudier toutes les conséquences de ces modifications.

Par ailleurs, les nouveaux montants des primes du FART en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la définition des priorités nationales et locales doivent être précisément connues par les PRIS. Il appartient donc aux DDT de fournir aux PRIS toutes les informations utiles découlant du décret FART, de la présente circulaire et des adaptations éventuelles du programme d'actions et de veiller régulièrement à la bonne diffusion de ces informations auprès du public qui en fait la demande auprès des PRIS.

L'Anah organisera comme pour les années précédentes un reporting d'informations de la part des PRIS.

#### 4.2.2 Les copropriétés en difficulté

L'ensemble des préconisations sur les copropriétés en difficulté, telles que déclinées dans la circulaire de programmation C2014-01, continuent de s'appliquer en 2015. Il convient donc de s'y référer.

A noter également que la loi ALUR précise les conditions de prolongation des plans de sauvegarde : « *Le représentant de l'Etat peut, après évaluation et consultation de la commission mentionnée au I de l'article L. 615-1 et selon les modalités prévues au II du même article, modifier le plan de sauvegarde initial lors de la nomination d'un administrateur provisoire ou prolonger le plan de sauvegarde, par période de deux ans, si le redressement de la copropriété le nécessite.* »<sup>13</sup> L'opportunité de cette prolongation doit être appréciée avec le pôle copropriété de l'Anah en amont de la décision du Préfet au regard de l'impact sur la poursuite des financements de l'Agence au titre de l'ingénierie et de l'utilité de cette prolongation.

Les CMT restent à disposition des territoires pour tout complément d'information ou sur les questions relatives à l'articulation des financements de l'Anah dans le cadre de contrats de performance énergétique ou de mécanismes de tiers-financement ou tiers-investissement en copropriété.

#### 4.2.3 L'autonomie

L'objectif porté par le Gouvernement est d'adapter 80.000 logements sur la période 2013-2017 afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes. L'atteinte de cet objectif passe nécessairement par le développement ou le renforcement d'actions partenariales qui permettent une meilleure lisibilité de l'action publique.

L'Anah et la CNAV poursuivent en 2015 la mise en œuvre des propositions du rapport commun remis fin 2013 :

- élaboration d'un modèle de diagnostic « autonomie » dans le cadre d'un diagnostic global du logement ;
- expérimentation de la simplification pour le demandeur du circuit de financement entre l'Anah et les CARSAT ;
- publication d'un guide à destination du grand public sur les travaux d'adaptation ;
- publication d'un guide à destination des collectivités sur la mise en œuvre d'une politique locale d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

### 4.3 Quelques modalités spécifiques

#### 4.3.1 Concernant les propriétaires occupants (PO)

Plusieurs priorités donnent lieu à la fixation d'objectifs et à l'identification des crédits nécessaires à leur réalisation : les dossiers concourant à la lutte contre l'habitat indigne et dégradé (« travaux lourds » et « petite

---

13 Article L.615-2 du CCH

LHI »), l'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie (« autonomie ») et les dossiers de lutte contre la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter Mieux » (gain énergétique de 25 % minimum).

Les principes inscrits dans la circulaire de programmation pour 2014 sont maintenus : en particulier les dossiers « autres travaux »<sup>14</sup> ne permettant pas l'éligibilité au FART n'ont pas vocation à être subventionnés. En revanche, pourront être pris en compte les travaux suivants en ciblant les ménages très modestes :

- travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale ;
- travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté.

Il est également rappelé que les primo-accédants du parc d'accès sociale n'ont pas vocation à bénéficier des aides de l'Anah dans la décennie qui suit l'acquisition de leur logement.

Par ailleurs il est souhaitable d'être vigilant concernant l'acquisition de biens dégradés par des primo-accédants en zone rurale.

Enfin, de nouvelles modalités de financement des travaux effectués en auto-réhabilitation accompagnée ont été définies par le Conseil d'administration<sup>15</sup>. Une instruction particulière vous sera adressée à ce sujet. Une démarche de suivi-évaluation de l'expérimentation de ce dispositif sera mise en œuvre en 2015.

#### 4.3.2 Concernant les propriétaires bailleurs (PB)

Le développement d'un parc privé de logements locatifs à loyer maîtrisé reste une priorité de l'Agence, tant par le biais du conventionnement avec travaux que du conventionnement sans travaux. Les logements ainsi produits sont d'ailleurs comptabilisés au titre des obligations de la loi SRU. Cependant, cette offre mérite d'être mieux territorialisée et adaptée pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires. Les objectifs complémentaires liés à cette territorialisation locale sont de favoriser l'attractivité et la mixité sociale des territoires, requalifier le parc ancien et lutter contre la vacance.

Au regard de l'évolution des objectifs de l'Anah en nombre de logements financés en faveur des propriétaires bailleurs, il convient de définir localement une géographie prioritaire de l'intervention, par exemple ciblée sur les territoires où l'effet levier est le plus significatif (OPAH-RU, centres-bourgs notamment) ou les opérations à vocation très sociale permettant de répondre à la demande des ménages les plus prioritaires (demandeurs DALO, accords collectifs départementaux, relogements rendus obligatoires suite à une procédure de lutte contre l'habitat indigne).

Il convient également de se rapprocher des opérateurs de maîtrise d'ouvrage d'insertion afin d'améliorer la programmation des aides de l'Anah au regard de leur plan de patrimoine tout en leur permettant de développer leur activité. En effet ces opérations, outre le fait qu'elles permettent de créer une offre sociale et très sociale adaptée, sont sécurisées sur le plan de l'accompagnement des personnes et de la gestion locative. Il convient donc de les valoriser. A noter qu'elles ne sont aujourd'hui souvent pas comptabilisées au titre des priorités de l'Anah dans l'Infocentre. Il convient donc désormais de ne pas les traiter comme des « autres travaux » mais de les comptabiliser au titre soit des travaux lourds, des travaux de petite LHI, de la dégradation moyenne ou des travaux de rénovation énergétique lorsque les logements ne sont pas dégradés mais que leur rénovation engendre un gain énergétique d'au moins 35 %.

Enfin les travaux de changements d'usage relevant des « autres travaux » au titre de la réglementation doivent être réservés à des logements situés en centre ancien afin de créer une offre nouvelle en zone tendue ou pour concourir à la maîtrise de l'étalement urbain.

Il est également rappelé que l'outil MINI-SIM est à disposition des services pour simuler des exemples adaptés au contexte local et ainsi mesurer l'attractivité économique de l'offre d'aides de l'Agence

---

<sup>14</sup> Travaux subventionnables pouvant être financés dans les conditions du d) du 2° de la délibération n° 2013-07 du 13 mars 2013 relative au régime d'aides PO.

<sup>15</sup> Délibération n°2014-24 du 7 octobre 2014 relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation

### 4.3.3 Concernant les opérations d'ingénierie

Plusieurs travaux vont être menés par l'Anah centrale afin d'apporter des réponses complémentaires aux territoires en matière d'accompagnement des porteurs de projets (cf. §5.1 ci-après).

Les phases amont d'études permettant de calibrer le programme, d'identifier la pertinence des territoires et des missions et de mobiliser les partenaires, ainsi que les phases aval de bilan et d'évaluation doivent être systématisées. Les crédits délégués au titre de l'ingénierie permettent de financer ce type d'actions. L'Agence recommande donc que les indicateurs de suivi et d'évaluation soient définis en concertation entre tous les signataires de la convention de programme afin de construire des démarches d'évaluation partenariales en continu. Ainsi à l'issue du programme, il est possible d'en tirer aisément le bilan et de procéder à son évaluation. Toute reconduction de programme doit être confirmée par la DREAL qui émet un avis sur la base d'un rapport d'évaluation confirmant les conditions de réussite de cette reconduction.

Le caractère expérimental du financement concernant les dispositifs de veille et d'observation des copropriétés et les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (VOC et POPAC) est maintenu jusqu'à fin 2015. Pour cette raison, les demandes nécessitent toujours de solliciter l'aval de la Directrice Générale. Une démarche d'évaluation sera lancée en 2015 afin de définir les conditions d'une poursuite du financement des dispositifs de prévention.

En ce qui concerne les PIG labellisés Habiter Mieux, les règles de labellisation et de subventionnement sont rappelées dans l'instruction du 6 décembre 2013<sup>16</sup>. Pour mémoire le taux de financement à 50 % de la part fixe ne s'applique plus en 2015. Désormais aucun nouveau PIG n'a donc vocation à être labellisé.

L'engagement des dossiers de demande de subvention en ingénierie, pour ce qui concerne les tranches annuelles au titre du suivi-animation, doit être fonction des objectifs annualisés inscrits dans les conventions de programmes et leurs avenants. Ces objectifs peuvent être dépassés mais cette situation n'entraîne pas nécessairement une augmentation du nombre de parts variables octroyées, notamment lorsque le marché passé entre la collectivité et son opérateur ne prévoit pas d'intéressement de ce dernier aux résultats. Une note diffusée en 2014, rappelant les règles d'instruction, est disponible sur l'extranah. Elle sera mise à jour en 2015.

Enfin, afin d'améliorer la restitution des informations concernant les programmes financés par l'Anah la saisie sous Op@! du code programme est rendu obligatoire. Des modifications informatiques seront également apportées afin que les prestataires puissent être systématiquement identifiés tant pour les missions d'AMO que pour les missions d'ingénierie (phases étude et de suivi-animation). Il est rappelé à ce titre que les montants de dépenses subventionnables pour l'AMO dans le diffus indiqués doivent être les montants réels et non écrêtés au montant de la subvention Anah.

### 4.4 Rappel de quelques règles de gestion des dossiers

En 2015 le régime des avances a été modifié<sup>17</sup> et restreint aux propriétaires occupants très modestes éligibles au programme Habiter Mieux et ceux bénéficiant d'une aide de l'Anah au titre des travaux pour l'autonomie de la personne pour les demandes d'avances déposées à compter du 1er janvier 2015. Le régime des avances concernant les syndicats de copropriété et les structures d'hébergement reste inchangé.

Par ailleurs, l'article 1 du Règlement général de l'Anah (RGA) précise les mentions à porter sur le récépissé de demande de subvention, notamment :

- l'information selon laquelle seule une décision expresse d'octroi de subvention engage l'agence sur le plan juridique et financier ;
- le principe selon lequel toute demande qui n'a pas donné lieu à la notification d'une décision dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande de subvention est réputée rejetée ;
- les délais et les voies de recours en cas de rejet implicite de la demande.

Cette durée de 4 mois vise à protéger les intérêts du demandeur qui peut dès lors former un recours s'il le souhaite contre la décision implicite de rejet de sa demande. Elle ne signifie pas pour autant que le dossier

<sup>16</sup> Instruction du 6 décembre 2013 relative au dispositif de financement majoré des prestations de suivi-animation des PIG labellisés « Habiter Mieux » à compter de 2014.

<sup>17</sup> Délibération n°2014-40 du 3 décembre 2014 relative à la modification du régime des avances



doive être systématiquement considéré comme rejeté ou à rejeter. Pour autant il est souhaitable de veiller à ce que le propriétaire obtienne une réponse, positive ou négative, dans un délai raisonnable, qui ne saurait dépasser 6 mois à compter de la date de dépôt et de ne pas stocker inutilement les dossiers.

Les dossiers déposés auxquels il peut être délivré un récépissé de dépôt comportent nécessairement le formulaire de demande daté et signé et les pièces principales citées en page 4 du formulaire, à savoir l'avis d'imposition, la fiche de synthèse de l'opération, l'évaluation énergétique et les devis de travaux. En l'absence d'une de ces pièces le dossier manifestement incomplet peut être directement retourné à l'opérateur (ou au propriétaire s'il est déposé en direct) pour être complété et redéposé ultérieurement.

L'évaluation du programme Habiter Mieux a montré une insuffisance de renseignements dans une partie des dossiers analysés. Au-delà du caractère réglementaire des pièces demandées, et en raison de la forte demande par les propriétaires de bénéficier des aides du programme Habiter Mieux, le maintien d'un accompagnement réel des bénéficiaires et d'une instruction de qualité restent indispensables. L'élaboration de diagnostics compréhensibles et lisibles tant pour le propriétaire que pour le service instructeur reste indispensable : en effet, le diagnostic permet de faciliter la prise de décision du propriétaire, de comprendre la liste des travaux prioritaires proposés par l'opérateur. Il permet en outre de faciliter la compréhension du dossier technique par le service instructeur et de vérifier la cohérence d'ensemble du projet proposé. Le souci de la qualité de l'accompagnement des bénéficiaires et des dossiers doit être constant, tant pour les opérateurs que les services instructeurs.

A noter qu'un guide concernant les méthodes d'évaluation énergétique des logements est paru fin 2014 afin de clarifier les modalités d'utilisation de l'évaluation énergétique, d'identifier les principaux outils disponibles et leurs limites et d'éclairer les professionnels sur les conséquences du choix de la méthode.<sup>18</sup>

Enfin, une attention particulière devra être portée concernant la gestion des délais entre la prise de contact par le bénéficiaire auprès d'un PRIS et la décision d'octroi de la subvention. Des réunions régulières doivent être organisées avec les opérateurs afin qu'un bénéficiaire ne reste pas plusieurs mois sans information concernant le traitement de sa demande mais également dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'instruction des dossiers. La communication doit être la plus lisible possible, notamment pour les propriétaires qui pourraient se voir refuser des subventions au regard des règles de priorisation nationales et locales. Il peut également utilement être systématiquement rappelé qu'une subvention n'est pas de droit et que le dépôt d'un dossier de demande de subvention n'aboutit pas toujours à une décision favorable du délégué local.

## **V – L'APPUI DE L'ANAH A SON RESEAU**

### **5.1 L'animation**

Comme en 2014, l'Agence poursuivra en 2015 le développement d'une offre d'appui opérationnel aux territoires, qui se concrétise notamment à travers les actions de formation aux politiques et aux modalités d'intervention sur le parc privé de l'Anah (plan de formation joint en annexe 7), l'élaboration et la diffusion d'études et d'outils méthodologiques, le renforcement d'expertise et l'accompagnement sur les projets complexes et/ou à enjeux. Elle veillera à accompagner les territoires dans la mise en œuvre opérationnelle des outils conçus par la loi ALUR et la loi de transition énergétique. Les échanges avec les territoires seront poursuivis par l'organisation de réunions spécifiques et régulières, tant au niveau national que régional.

L'évolution de la gouvernance dans le cadre de la création des métropoles devra également être accompagnée par les délégations locales.

Dans le cadre des actions menées par l'Agence au titre des différentes politiques publiques qui portent tant sur la transition énergétique que sur l'égalité des territoires ou la politique de la Ville, l'Anah souhaite engager des processus de contractualisation qui permettent d'intégrer la requalification de l'habitat privé dans des projets de territoires intégrant aussi d'autres dimensions telles que le développement économique, le développement

---

<sup>18</sup> Les clés de l'évaluation énergétique. Quels outils et méthodes ? Quelles difficultés ? Comment convaincre ? Comment choisir ? disponible sous extranah.

durable, l'amélioration du cadre de vie. Elle apporte dans cette optique l'ensemble des outils nécessaires à la contractualisation de projets, à la constitution d'équipes d'ingénierie efficaces, à la définition de projets adaptés aux besoins des territoires et à la conduite de ces projets et leur évaluation.

Son programme de travail comprend donc un soutien tant aux services déconcentrés de l'Etat qu'aux porteurs de projet afin de faciliter les échanges d'expériences et ainsi l'accompagnement des acteurs locaux. L'Anah s'appuiera pour ce faire sur un réseau d'experts thématiques à créer au sein des territoires, conformément aux orientations qui seront précisées dans le contrat d'objectif et de performance pour la période 2015-2017.

Des expertises flash sont mobilisables pour résoudre des situations complexes auxquelles les territoires ne peuvent faire face seuls. Les modes de sollicitation des pôles « copropriétés » et « lutte contre l'habitat indigne et quartiers anciens » sont présentés en annexes 4 et 4bis.

L'implication des services dans le développement d'une offre de qualité pour les propriétaires sur l'ensemble du territoire est primordiale, tant en opérations programmées que dans le diffus. L'ingénierie joue en effet un rôle clef dans l'accès aux aides de l'Agence et dans la mise en œuvre de ses priorités d'action. A ce titre l'Anah met en œuvre depuis 2014 un plan d'actions sur la professionnalisation des acteurs de l'ingénierie pour accompagner l'ensemble des partenaires dans une démarche qualitative. Des actions doivent être menées localement afin de mieux structurer cette branche d'activité et qu'une réflexion soit élaborée pour optimiser le coût des subventions au titre de l'ingénierie au regard des capacités contributives des collectivités, des cofinancements locaux, et des résultats des programmes pour les rendre plus efficaces.

L'accompagnement des maîtres d'ouvrage de programmes reste une mission primordiale au niveau local avec pour objectif d'améliorer la qualité des prestations tout en portant une politique de l'habitat à vocation sectorielle ou territoriale. Une première version d'un référentiel de pilotage, suivi et évaluation des opérations programmées va être diffusée au 1er trimestre 2015. La présentation de ce référentiel est intégrée dans les modules de formation « prise de poste » des chefs de service habitat. L'Anah animera également localement des ateliers de travail avec les délégations locales et les maîtres d'ouvrage volontaires sur la mise en œuvre du référentiel au second semestre 2015 afin d'adapter son outil au regard des difficultés rencontrées mais également pour valoriser les bonnes pratiques.

Les relations avec les fédérations nationales sont également renforcées et il est possible de saisir l'Anah centrale dès lors que les difficultés constatées localement ne peuvent être résolues entre les délégations locales et les adhérents des réseaux PACT et HD, qui ont par ailleurs vocation à fusionner courant 2015. Le modèle de saisine de l'Anah est disponible en annexe 5.

A noter que plusieurs évaluations des politiques nationales sont programmées en 2015. Les résultats seront communiqués aux territoires dans une optique d'amélioration de la qualité de service. Ces évaluations sont les suivantes : évaluation des opérations programmées, 2<sup>nd</sup>e phase de l'évaluation du programme Habiter Mieux, et évaluation des outils expérimentaux afin de proposer ou non leur pérennisation (VOC, POPAC et auto-réhabilitation).

L'Anah poursuit également son travail avec la Banque Postale et les SACICAP pour faciliter la mise en œuvre d'un microcrédit et d'un système de préfinancement des subventions publiques adaptés aux plus modestes.

Enfin, afin d'améliorer les applications informatiques utilisées quotidiennement par les services, seront mis en place au premier trimestre 2015 des clubs utilisateurs des applications Infocentre, module contrat, et Op@l/Cronos.

## **5.2 La gouvernance des programmes nationaux prioritaires**

### *5.2.1 Le programme national de revitalisation des centres bourgs*

Le comité de pilotage du Programme a mis en exergue la nécessité de prendre en compte les dossiers présentant des projets prêts à être mis en œuvre, mais également des dossiers nécessitant un accompagnement important pour aboutir. En conséquence, les 54 dossiers lauréats présentent aujourd'hui des stades d'avancement très variés, qui nécessiteront un accompagnement « à la carte » pour parvenir jusqu'à la signature de la convention Anah. Afin d'établir au plus vite les conventions, un certain nombre d'études complémentaires devront être menées, notamment en matière d'habitat pour ce qui concerne l'Anah.

Pour le montage des projets, et jusqu'à la signature de la convention, la DDT apportera son appui et pourra mobiliser, au besoin, une expertise complémentaire de l'Anah centrale via les CMT de l'Agence.

La gouvernance nationale du programme est assurée conjointement par le CGET (gouvernance générale) et l'Anah (pilotage opérationnel). Il est proposé la création d'un cadre d'échanges sur les projets au niveau régional qui sera animé par les DREAL avec la mise en place d'une revue de projet au moins annuelle en présence d'un des membres du COPIL national et du CMT de l'Anah.

Une FAQ est disponible sur l'extranah pour répondre aux questions que se posent les territoires.

### *5.2.2 La géographie prioritaire de la politique de la ville*

Les Conseils d'administration de l'Anah et de l'ANRU se sont prononcés favorablement fin 2014 pour la mise en œuvre d'une convention de partenariat dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain. Cette convention sera signée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015. Elle vise à définir les modalités d'organisation et d'articulation entre les agences, qui seront déclinées, chacune pour ce qui la concerne, dans leur RGA ou des instructions afférentes. Elle organise la gouvernance et le pilotage commun des projets pour lesquels un enjeu fort en matière d'intervention sur le parc privé a été identifié.

Dans ce cadre et pour les projets à fort enjeu d'intervention sur le parc privé, l'Anah devient signataire des protocoles de préfiguration et des conventions pluriannuelles d'application qui préciseront ses engagements notamment financiers. Les premiers protocoles de préfiguration élaborés en 2015 devront dès lors définir un diagnostic commun sur les quartiers concernés et pourront prévoir des engagements financiers au titre de l'ingénierie. La diffusion de modèles types de convention est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2015. A noter que certains projets, à enjeux technique ou financier majeur, auront vocation à être suivis par l'Anah centrale. Une liste précisant les quartiers avec des enjeux forts en matière d'intervention sur le parc privé sera annexée à la convention après échanges avec les délégations locales.

Les CMT sont disponibles pour accompagner les territoires à enjeux dans l'élaboration de leurs projets et les DREAL dans l'identification des projets d'intérêt régional, mais également pour l'élaboration d'une offre de services aux territoires situés dans les périmètres de la géographie prioritaire de la politique de la ville et hors PNRU.

### **5.3 Evolution des missions d'aide au contrôle hiérarchique (MACH) et des audits**

Les retours d'expériences sur les premières missions d'appui au contrôle hiérarchique réalisées depuis 2011 démontrent une bonne écoute et appropriation des consignes par les délégations locales. L'objectif pour 2015 est d'amplifier le nombre de services accompagnés dans la limite de 8 missions et d'en améliorer le contenu et la qualité, en les orientant davantage vers une mission d'appui à la qualité de l'instruction et plus largement, une mission d'assistance à la bonne mise en œuvre des actions de l'agence, de manière à bien les distinguer des missions d'audit qui seront par ailleurs conduites.

L'objectif premier de ces missions d'appui est d'offrir à un territoire de gestion une analyse rigoureuse de la qualité de l'instruction et surtout de construire sur cette base un dialogue avec l'équipe d'instruction pour rappeler les règles, montrer les erreurs, les expliquer et donner des réponses aux questions qui sont posées. Cette démarche est pédagogique : il s'agit d'offrir du temps, de l'écoute, de la disponibilité et des réponses.

Au delà, l'accompagnement du chef de service permet un échange sur les dossiers et le contexte dans lequel la politique du parc privé est définie. L'action du service instructeur est également située par rapport aux documents contractuels définissant localement la politique de l'Agence et les règles de gestion associées.

Les territoires concernés pour 2015 seront informés au plus tard un mois avant le début de la mission.

Ces missions se distinguent donc des audits qui seront également développés au cours de l'année 2015 sous la responsabilité de la mission de contrôle et d'audit interne de l'Agence. Ces audits ont vocation à analyser la qualité des processus de contrôle mis en œuvre par les délégations locales. Une réflexion est engagée pour réviser l'instruction contrôle de l'Agence et intensifier les opérations de contrôle. A cette fin un nouveau module contrôle de l'application Op@I sera déployé au cours du 2<sup>nd</sup> semestre 2015.

#### 5.4 La communication

Afin de contribuer à amplifier des actions de repérage des publics bénéficiaires et/ou de promouvoir des politiques prioritaires ciblées, l'Agence soutient des initiatives locales portées par les délégués de l'Anah en matière de communication de proximité. Un budget d'intervention est réservé en ce sens au niveau national. Ces possibilités de financement sont ouvertes exclusivement au bénéfice des services de l'État (DREAL/DDT). Les actions qui peuvent être prises en charge concernent la présence à une manifestation (stand dans un salon par exemple) dont la thématique et l'audience sont en accord avec les priorités de l'Agence. Le mode de sollicitation de l'Anah centrale pour bénéficier de ce financement est présenté en annexes 6 et 6bis.

L'Anah met à disposition des services les documents administratifs (formulaire, chemises, enveloppes..) et informatifs (guides, dépliants, affichettes) nécessaires à la promotion et la gestion de ses aides. La commande de ces documents s'effectue via un service en ligne dit « webcatalogue » (STACI). Ce service en ligne a été réorganisé pour permettre un meilleur repérage des documents disponibles et des nouvelles règles de gestion et de commande ont été diffusées en octobre 2014. L'annexe 6ter récapitule ces éléments.

L'annexe 6quater rappelle le circuit de modifications relatif aux coordonnées des PRIS.

La présente circulaire et ses annexes 1 et 1bis feront l'objet d'une publication au bulletin officiel du Ministère en charge du logement.

La Directrice générale

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Guillemot'.

Blanche GUILLEMOT

## Liste des annexes :

Annexe 1 : Répartition des montants d'aides régionaux pour l'amélioration de l'habitat privé

Annexe 1bis : Répartition des objectifs régionaux indicatifs pour l'amélioration de l'habitat privé

Annexe 2 : Suivi de gestion et de réalisation en 2015

Annexe 2bis : Tableau des dotations Anah

Annexe 2ter : Tableau FART

Annexe 2quater : Tableau de répartition des objectifs

Annexe 3 : Dotations régionales 2015 pour l'amélioration des structures d'hébergement

Annexe 3bis : Fiches de calcul

Annexe 3ter : Fiche de saisine du comité national restreint

Annexe 4 : Modalités de saisine des pôles d'expertise - pôles « copropriété » et « lutte contre l'habitat indigne et quartiers anciens »

Annexe 4bis : Modèle de fiche de demande d'AMO

Annexe 5 : Modèle de saisine de l'Anah pour la médiation partenariale avec les opérateurs

Annexe 6 : Modalités de saisine pour le financement d'une action de communication

Annexe 6bis : Modèle de fiche de demande de financement d'une action de communication locale

Annexe 6ter : Usage du webcatalogue (STACI)

Annexe 6quater : Modifications des PRIS

Annexe 7 : Plan de formation prévisionnel pour 2015

## Annexe 1 – Répartition des montants d'aides régionaux pour l'amélioration de l'habitat privé

	Dotation 2014 Travaux et ingénierie	Dotation 2015 Travaux et ingénierie	Enveloppe FART 2014	Enveloppe prévisionnelle FART 2015
Alsace	13 800 000	15 400 000	2 500 000	3 200 000
Aquitaine	23 000 000	26 600 000	5 800 000	6 975 000
Auvergne	17 000 000	18 700 000	3 900 000	5 375 000
Basse-Normandie	11 300 000	12 600 000	3 100 000	3 700 000
Bourgogne	12 600 000	15 000 000	3 600 000	4 150 000
Bretagne	28 500 000	29 600 000	8 500 000	9 000 000
Centre	16 100 000	18 500 000	5 100 000	5 175 000
Champagne-Ardenne	13 000 000	13 300 000	3 700 000	3 650 000
Corse	4 000 000	3 800 000	400 000	550 000
Franche-Comté	13 500 000	13 800 000	3 800 000	3 400 000
Haute-Normandie	11 800 000	12 100 000	3 300 000	3 050 000
Île-de-France	47 700 000	53 800 000	8 200 000	11 325 000
Languedoc-Roussillon	24 500 000	24 800 000	4 900 000	5 200 000
Limousin	7 500 000	7 700 000	2 400 000	2 325 000
Lorraine	23 000 000	23 800 000	7 100 000	7 500 000
Midi-Pyrénées	30 000 000	30 200 000	8 900 000	7 950 000
Nord-Pas-de-Calais	22 200 000	30 200 000	6 300 000	7 950 000
Pays de la Loire	29 000 000	29 600 000	9 300 000	9 325 000
Picardie	10 500 000	11 500 000	3 600 000	3 500 000
Poitou-Charentes	14 000 000	17 000 000	4 900 000	5 450 000
PACA	23 000 000	20 000 000	4 000 000	4 025 000
Rhône-Alpes	38 500 000	41 700 000	7 700 000	10 225 000
<i>DOM</i>				
Guadeloupe	500 000	450 000	-	-
Guyane	550 000	450 000	-	-
Martinique	5 750 000	1 050 000	-	-
Mayotte	200 000	200 000	-	-
Réunion	500 000	150 000	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>442 000 000</b>	<b>472 000 000</b>	<b>111 000 000</b>	<b>123 000 000</b>
<b>Réserve nationale</b>	<b>40 000 000</b>	<b>10 000 000</b>	-	-

## Annexe 1bis – Répartition des objectifs régionaux indicatifs pour l'amélioration de l'habitat privé

	PB LHI/TD	PB MD	PB énergie	PO LHI/TD	PO énergie	PO autonomie	PB LHI/TD
Alsace	85	50	45	90	800	400	85
Aquitaine	150	75	70	125	2 000	960	150
Auvergne	70	30	45	180	1 600	750	70
Basse-Normandie	60	40	20	70	1 100	500	60
Bourgogne	60	30	25	65	1 400	550	60
Bretagne	80	45	45	115	2 600	1 150	80
Centre	50	30	35	95	1 600	900	50
Champagne-Ardenne	55	25	30	75	1 200	470	55
Corse	20	5	5	50	150	90	20
Franche-Comté	60	40	25	65	1 100	550	60
Haute-Normandie	70	30	25	80	900	400	70
Île-de-France	190	70	85	400	3 050	550	190
Languedoc-Roussillon	155	70	65	140	1 450	900	155
Limousin	35	15	15	50	700	350	35
Lorraine	130	35	40	105	2 200	800	130
Midi-Pyrénées	160	55	70	170	2 500	900	160
Nord-Pas-de-Calais	185	50	80	160	2 450	550	185
Pays de la Loire	110	70	45	135	2 650	1 150	110
Picardie	45	25	20	60	1 000	300	45
Poitou-Charentes	65	45	30	70	1 700	450	65
PACA	200	75	80	140	1 050	650	200
Rhône-Alpes	220	90	100	160	2 800	1 680	220
<i>DOM</i>							
Guadeloupe	20	20					
Guyane	20	20					
Martinique	45	50					
Mayotte	5	5					
Réunion	5	5					
<b>TOTAL objectifs</b>	<b>2 350</b>	<b>1 100</b>	<b>1 000</b>	<b>2 600</b>	<b>36 000</b>	<b>15 000</b>	<b>2 350</b>

## Annexe 2 – Suivi de gestion et de réalisation en 2015

### Modalités de suivi général

Le calendrier des mouvements budgétaires est le suivant :

Janvier	Février à avril	Eté 2015	A partir de septembre	Fin de la période de gestion
Ouverture d'exercice  Mise en place d'avance d'AE	Ouverture des AE jusqu'à 80% de la dotation	Enquête d'activité à mi-parcours et prévisions de réalisation à fin d'année	État des lieux début septembre  Réajustement des allocations en infra-régional dans la limite du solde des 20% des dotations fixées par territoire de gestion et des réserves régionales constituées en fonction des consommations et perspectives affichées dans les projets de BOP.	Réajustements interrégionaux

Les tableaux de suivi entre l'Anah centrale et les DREAL (cf. annexes suivantes) doivent être envoyés en versions tableur modifiable et visée scannée. Il n'est pas demandé de visa sur le tableau relatif au FART.

Les modalités d'ouverture des autorisations d'engagement allouées à l'habitat privé à hauteur de 80 % de la dotation initiale sont les suivantes :

- Transmission par le délégué régional d'une note à l'attention de la Directrice générale indiquant sa stratégie régionale, le relevé de conclusions du CRH sur le volet habitat privé, le bilan de l'activité 2014 et comprenant en annexe les tableaux ci-après (annexes 2bis visée par le délégué régional ou son représentant, 2ter et 2 quater). Pour ne pas retarder l'ouverture des droits à engagement le compte-rendu définitif du CRH pourra être transmis ultérieurement.
- En complément pour les délégataires, transmission, via le module contrat, de la convention de gestion ou de l'avenant de gestion annuel, cosigné par le délégué local et le président de la collectivité délégataire. Il est rappelé que le montant des droits à engagement relatifs aux crédits du FART reste indicatif et que son évolution ne nécessite pas la signature d'un avenant rectificatif.

La constitution d'une réserve régionale a pour objet de pouvoir rapidement mobiliser des crédits supplémentaires pour les territoires atteignant leurs objectifs. Il paraît donc difficile de pré-affecter ces crédits dès la tenue du premier CRH. Cependant, dans le cas où le délégué régional choisirait de pré-affecter sa réserve au bénéfice de certains territoires délégataires, il est préférable d'en indiquer les modalités dans l'avenant de gestion.

Pour les réajustements des dotations, seuls les tableaux des dotations Anah et FART sont transmis à la DEAT. Il est demandé en tant que de possible de mutualiser les demandes des territoires de gestion et de limiter la sollicitation de l'Anah centrale.

Lors des redéploiements de fin de gestion, toute restitution de crédits au niveau national devra être validée par le délégué régional. Toute demande de crédits supplémentaires devra faire l'objet d'une note explicative adressée à la Directrice générale.



**Répartition de la dotation régionale 2015 (hors FART)  
validée par le délégué de l'Anah en région**

Date :

Région :

Correspondant régional :

Cases grisées: champ automatique NE PAS SAISIR Cases hachurées: champ sans donnée NE PAS SAISIR	Répartition ingénierie			Répartition travaux									Répartition globale ingénierie + travaux					
	A renseigner pour tous les territoires			en territoire non délégué						en territoire délégué			Total PB + PO					
	Dotation initiale (a)	Dotation révisée	2ème Dotation révisée	Propriétaires Bailleurs			Propriétaires Occupants			PB + PO			Dotation initiale (b)	Dotation révisée	2ème Dotation révisée	Dotation initiale (a) + (b)	Dotation révisée	2ème Dotation révisée
				Dotation initiale	Dotation révisée	2ème Dotation révisée	Dotation initiale	Dotation révisée	2ème Dotation révisée	Dotation initiale	Dotation révisée	2ème Dotation révisée						
<b>Nom du 1er département</b>																		
Délégation locale	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
<b>Total du 1er département (1)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															
<b>Nom du 2ème département</b>																		
Délégation locale	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
<b>Total du 2ème département (2)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															
<b>Nom du 3ème département</b>																		
Délégation locale	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
<b>Total du 3ème département (3)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															
<b>Nom du 4ème département</b>																		
Délégation locale	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
<b>Total du 4ème département (4)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															
<b>Nom du 5ème département</b>																		
Délégation locale	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
Déléataire	0 €	0 €	0 €															
<b>Total du 5ème département (5)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															
<b>Total dotations des territoires de gestion (1 à 5) (A)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															
<b>Réserve régionale (B)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															
<b>Total de la dotation régionale (A + B)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>															

visa délégué régional de  
l'Anah

Dotation  
régionale  
votée par  
le CA

0 €

## Répartition infrarégionale des crédits "FART" 2015

Date :

Région :

Correspondant régional :

Territoires bénéficiaires	En territoire non délégué		En territoire délégué	En territoire délégué et non délégué	TRAVAUX			TOTAL AE TRAVAUX PO + PB + COPRO	TOTAL DEPARTEMENTAL
	AE AMO PO	AE AMO PB			AE AMO PO + PB	En territoire non délégué			
			AE TRAVAUX PO (ASE)	AE TRAVAUX PB + COPRO		AE TRAVAUX PO + PB + COPRO			
<b>Département 1</b>									
<i>Délégation locale 1</i>	0 €	0 €		0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
<i>Délégataire 2</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 3</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 4</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<b>Total du 1er département (1)</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Département 2</b>									
<i>Délégation locale 1</i>	0 €	0 €		0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
<i>Délégataire 2</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 3</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 4</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<b>Total du 2ème département (2)</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Département 3</b>									
<i>Délégation locale 1</i>	0 €	0 €		0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
<i>Délégataire 2</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 3</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 4</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<b>Total du 3ème département (3)</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Département 4</b>									
<i>Délégation locale 1</i>	0 €	0 €		0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
<i>Délégataire 2</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 3</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<i>Délégataire 4</i>			0 €	0 €			0 €	0 €	0 €
<b>Total du 4ème département (4)</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL REGIONAL (1+2+3+4)</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Dotation régionale initiale 2015	0 €
--	-----

Annexe 2quater : Tableau de répartition des objectifs

Répartition infra-régionale des objectifs 2015

Date :

Région :

Correspondant régional :

	PB LHI/TD	PB MD	PB énergie	PO LHI/TD	PO autonomie	PO énergie
<b>Nom du 1er département</b>						
Délégation locale						
Délégateur						
Délégateur						
<b>Total du 1er département (1)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Nom du 2ème département</b>						
Délégation locale						
Délégateur						
Délégateur						
<b>Total du 2ème département (2)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Nom du 3ème département</b>						
Délégation locale						
Délégateur						
Délégateur						
<b>Total du 3ème département (3)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Nom du 4ème département</b>						
Délégation locale						
Délégateur						
Délégateur						
<b>Total du 4ème département (4)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Nom du 5ème département</b>						
Délégation locale						
Délégateur						
Délégateur						
<b>Total du 5ème département (5)</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Total réparti en région</b>	0	0	0	0	0	0
Objectifs en réserve						
<b>Total régional</b>	0	0	0	0	0	0
Objectifs inscrits dans la circulaire						

### Annexe 3 – Dotations régionales 2015 pour l'amélioration des structures d'hébergement

Chaque région dispose de la dotation précisée ci-après :

#### Régions

Île-de-France	2 000 000
Nord-Pas de Calais	500 000
Rhône-Alpes	500 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 000 000</b>

**Réserve nationale** 5 000 000

**TOTAL** 8 000 000

Objectif : nombre de  
places humanisées après  
restructuration

**1 000**

## Annexe 3bis : Modèles de fiche de calcul pour l'engagement

### Fiche opération :

Région :

Département :

Dossier suivi par :

<b>Fiche humanisation du centre de ....</b>	
<b>Financement d'un projet de travaux</b>	
Date	
Nom du maître d'ouvrage	
Adresse du maître d'ouvrage	
Adresse du site	
Existence d'un financement antérieur par l'Anah sur le même dossier *	
Montant des travaux TTC	
Montant des travaux subventionnables TTC	
Présence d'un maître d'oeuvre	
Respect du cahier des charges (Annexe VII de l'instruction Anah 2009 -03) **	

Dérogations \*\*\*

Le cas échéant : dérogation obtenue sur le plafond de subvention (26 250€/pl. (iDF) ou 17 500€/pl. maximum)	€ / place
Le cas échéant : dérogation obtenue sur le taux (80% max)	%
Dérogation obtenue sur la subvention globale (au-delà de 1 millions d'€)	
Nombre de places après travaux	
Montant du plafond de subvention	
Taux	%
Montant de la subvention	

Types de travaux	Montants (€)
Mise en sécurité	0 €
Suppression des dortoirs ou diminution nombre lits/chambre	0 €
Amélioration sanitaires	0 €
Amélioration des conditions d'accueil et vie collective	0 €
Performance énergétique	0 €
Autres travaux	0 €
Honoraires	0 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>

\* Si le site a déjà fait l'objet d'un financement sur le programme d'humanisation, merci de renvoyer la fiche initiale et de compléter l'onglet "récapitulatif des demandes". Cette instruction vaut pour un engagement complémentaire ou une nouvelle demande de subvention portant sur le même site.

\*\* Obligatoire pour les travaux d'un montant supérieur à 100 000€ TTC ou 2000€/ place TTC, sauf si le projet ne porte que sur des travaux de mise en sécurité

\*\*\* Joindre à la demande le document validant la décision formelle de dérogation de niveau régional

## Fiche « études préalables »

Région :

Département :

Dossier suivi par :

<b>Fiche humanisation du centre ...</b>	
<i>Financement d'une étude préalable</i>	
Date	
Nom du maître d'ouvrage	
Adresse du maître d'ouvrage	
Adresse du site	
Montant de l'étude	
Taux	
Montant de la subvention	

## Fiche récapitulative de la vie du dossier

	<b>Etude (pour mémoire)</b>	<b>Dossier travaux 1</b>	<b>Dossier travaux 2</b>	<b>Total travaux sur l'ensemble du site</b>
Date de dépôt du dossier				
N° de dossier Op@l				
Date d'engagement				
Date du solde				
Montant des travaux/ Coût de l'étude (TTC)				
Montant des travaux subventionnables				
Taux de subvention				
Montant de la subvention				
Nombre de places après travaux				
Montant de la subvention/place				
Le cas échéant : dérogation obtenue sur le plafond de subvention (26 250€/pl. (iDF) ou 17 500€/pl. maximum)				
Le cas échéant : dérogation obtenue sur le taux (80% max)				
Dérogation obtenue sur la subvention globale (au-delà de 1 millions d'€ depuis le CA du 7 juin 2011, au-delà de 2 millions d'€ pour les dossiers antérieurs)				

## Annexe 3ter : Modèle de fiche de saisine du comité national restreint

### Comité de pilotage national du programme de modernisation du parc d'hébergement Humanisation des structures d'hébergement : contenu d'une demande au comité national restreint

#### 1. Nature de la demande

Indiquer s'il s'agit d'une demande de dérogation :

- Dérogation au cahier des charges (chambres de plus de deux personnes)
- Dérogation au montant maximum de subvention (subvention supérieure à 1M€)
- Dérogation au montant maximum de travaux à la place (70 000€),

ou d'une demande de dotation complémentaire (préciser le montant).

#### 2. Éléments sur la structure et la maîtrise d'ouvrage

Nom, statut et adresse de l'établissement d'hébergement,

Nom, statut (CHRS, CHU...) et adresse du maître d'ouvrage,

Précision sur un montage spécifique éventuel (bail emphytéotique, bail à réhabilitation),

Date d'agrément du maître d'ouvrage.

#### 3. Caractéristiques du projet

Descriptif des travaux précisant l'objectif principal du projet : sécurité, suppression des dortoirs ou diminution du nombre de lits/chambre, amélioration des sanitaires, amélioration des conditions d'accueil et de vie collective, autres travaux,

Avant et après travaux : nombre de places, nombre de chambres, répartition par type de chambres,

Indiquer si les chambres sont pourvues d'un point d'eau, de douche, de toilettes ou combien de ces équipements sont prévus pour les chambres

Si dérogation accordée au niveau régional : préciser la nature de la dérogation et joindre la décision de dérogation ou l'avis du comité régional,

Exposer, le cas échéant, l'évolution du projet social

Si demande de dérogation nationale au cahier des charges ou au montant de la subvention ou au montant des travaux à la place: transmettre les plans du ou des bâtiments réhabilités (existant et projet).

#### 4. Avancement et calendrier

Etat d'avancement : étape de faisabilité et de diagnostic technique, esquisse architecturale ou APS, montage financier et consultation des entreprises (en cours/achevée), obtention des éventuelles autorisations administratives.

Calendrier des travaux

## 5. Coûts et financement

### *Dépenses*

	Montants en €
Travaux (yc honoraires)	
Travaux/place d'hébergement	

### *Financement*

	Montant en €	Pourcentage
Subvention Anah		
Subvention(s) de(s) collectivité(s)		
Fonds propres		
Emprunts		

### *Budget de fonctionnement :*

Indiquer si évolution prévisionnelle après travaux

## 6. Avis motivé

Avis motivé des services de l'Etat, notamment sur l'adéquation de la demande aux besoins locaux, en précisant si le projet a été programmé par le PDAHI.



#### **Annexe 4 : Modalités de saisine des pôles « copropriété » et « lutte contre l'habitat indigne et quartiers anciens »**

La saisine de ces pôles par les territoires (opérations expérimentales, demandes d'AMO flash) est réalisée par un mail adressé au CMT référent accompagné de la fiche de saisie ci-après (annexe 4bis). Il est précisé qu'aucune intervention ne sera réalisée en l'absence de ce document dûment renseigné. Les mails seront adressés en copie sur la boîte [pole-coproprietés@anah.gouv.fr](mailto:pole-coproprietés@anah.gouv.fr) pour le pôle copropriété.

L'assistance apportée à l'occasion d'une opération (copropriété ou LHI) consiste essentiellement à accompagner les acteurs sur les projets complexes. Cette expertise se traduit par :

- une lecture critique des documents disponibles et un échange avec les acteurs locaux ;
- la formalisation de préconisations et de conseils pour, selon les cas, approfondir l'analyse de la situation, engager le dispositif opérationnel le plus adapté, définir et suivre une stratégie opérationnelle, mobiliser tous les outils existants et/ou optimiser le pilotage partenarial. L'assistance peut donc ainsi assurer, par un éclairage extérieur, un apport méthodologique, technique ou juridique mais également pédagogique.

La capacité d'accompagnement des projets par chacun des pôles est limitée à 15 projets par pôle pour l'ensemble de la France.

**Demande d'assistance à maîtrise d'ouvrage (LHI ou copropriété)**  
Fiche d'identification du projet et d'expression de la demande

Date de la demande :		Demande établie par :	
Référent SEPE :		Numéro « Bon de commande »	

**1. Identification des acteurs du projet**

	Nom organisme	Personne en charge du projet				
		Prénom	Nom	Fonction	Téléphone	Courriel
DREAL						
Délégation locale						
Déléataire de compétence						
Collectivité maître d'ouvrage						
Opérateur						
Autres (syndic / bailleurs...)						

**2. Description du projet**

Département et ville concernée	
Désignation de la copropriété ou de l'opération visée :	
<p><b>Contexte</b> Difficultés repérées sur le terrain, contexte du repérage, cadre contractuel, historique...</p>	

### 3. Identification du besoin d'assistance à maîtrise d'ouvrage

<b>État d'avancement actuel du projet / type de programme</b>	<input type="checkbox"/>	Étude préalable	<input type="checkbox"/>	Non déterminé
	<input type="checkbox"/>	Diagnostic / étude pré-opérationnelle	<input type="checkbox"/>	OPAH « copropriété »
	<input type="checkbox"/>	Suivi - animation	<input type="checkbox"/>	Plan de sauvegarde
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	OPAH-RU
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Volet « copropriété » ou « LHI » en OPAH
<b>Difficultés rencontrées dans la mise en place du projet</b>				
<b>Attentes du demandeur vis-à-vis de l'assistance à maîtrise d'ouvrage.</b>  Préciser sur quels points l'assistance est souhaitée et quels en sont les résultats attendus :				
<b>Avis de la DDT sur la demande déposée par une collectivité ou un porteur de projet au regard du contexte local</b>				

### 4. Liste des documents disponibles

Cocher les documents de référence fournis :

<input type="checkbox"/>	Etude de repérage	<input type="checkbox"/>	Plan de sauvegarde (arrêté préfectoral ou projet de plan)
<input type="checkbox"/>	Programme local de l'habitat volet habitat privé / copropriétés ou habitat indigne	<input type="checkbox"/>	Convention ou projet de convention d'OPAH
<input type="checkbox"/>	Cahier des charges d'étude préalable	<input type="checkbox"/>	Bilans d'activité opérationnelle
<input type="checkbox"/>	Etude préalable (rendus intermédiaires et/ou définitif)	<input type="checkbox"/>	Compte-rendus des comités de pilotage
<input type="checkbox"/>	Protocole d'intervention	<input type="checkbox"/>	Tout autre document de cadrage du projet (préciser) :
<input type="checkbox"/>	Cahier des charges de l'étude pré-opérationnelle	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Etude pré-opérationnelle (rendus intermédiaires et ou définitif)	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Cahier des charges de suivi-animation	<input type="checkbox"/>	

## Annexe 5 : Modèle de saisine pour la mise en place d'une médiation Anah-opérateurs



### Plan d'action pour la qualité de l'ingénierie des interventions de l'Agence

#### SYSTEME DE MEDIATION PARTENARIALE

#### FICHE DE SAISINE

*(Communication réservée à l'Anah et à la fédération concernée)*

##### A. Informations concernant les acteurs

- Auteur(e) de la saisine : nom de la délégation, du maître d'ouvrage, de l'opérateur
- Lieu : territoire de gestion, lieu du projet, programme concerné (le cas échéant)
- Acteur « objet » de la saisine : nom du demandeur (lorsque cela concerne un dossier précis), nom de la délégation, du maître d'ouvrage ou de l'association

##### B. Informations concernant les constats et les difficultés rencontrées

- Accueil / accompagnement des demandeurs
- Traitement des dossiers (contenu des dossiers, délais de traitement...)
- Etudes
- Problèmes techniques/matériels

- Autres (préciser)

**C. Informations concernant la(les) solution(s) explorées et non abouties**

**D. Expression de la demande**

Date :

Signature du délégué local ou de son représentant  
(pour la saisine de l'Anah centrale)

## **Annexe 6 : Modalités de saisine pour le financement d'une action de communication**

Le délégué local sollicite l'Anah par mail adressé à **son chargé de mission territoriale référent**, en informant l'échelon régional pour les DDT/M.

La validation s'obtiendra au vu des informations précisées dans la fiche de saisie (cf. modèle en annexe 6bis) qui devra être jointe à toute demande. Le financement de l'action sera accordé en fonction de la pertinence de l'action au regard des enjeux du territoire et des priorités de l'Anah. Les caractéristiques de la manifestation et des supports associés devront être en adéquation avec les objectifs poursuivis.

La validation comme l'établissement des bons de commande requérant un temps de décision et de gestion, il est demandé aux délégations locales d'anticiper leur demande (au plus tard 4 semaines avant l'événement).

Le demandeur s'engage à respecter la charte graphique, le logotype Anah (en tant qu'émetteur) et ceux correspondant à l'aide ou programme promu (ex «Habiter Mieux»), sur tous les supports.

### *L'évaluation de l'événement*

Le délégué s'engage à fournir des justificatifs de présence dans un salon (photos, publications, comptes-rendus de fréquentation, enquête satisfaction visiteurs ...), et leurs retombées en relation presse dans les médias locaux le cas échéant. Ces justificatifs sont demandés dans le cadre de la vérification du service fait et pour améliorer le partage des bonnes pratiques.

**Appui à l'animation du réseau : initiative locale de communication**

Date de la demande :

Date de l'opération :

**1. Identification des acteurs du projet**

Entité	Personne en charge du projet			
	Prénom Nom	Fonction	Téléphone	Courriel

**2. Le projet de communication**

**Motiver le choix de participer à un événement par rapport à l'objectif poursuivi**

Périmètre concerné (région, département, ville)	
<p><b>Objectifs visés</b></p> <p>calendrier de mise en œuvre, caractéristique du territoire ...)</p>	

**Décrire la prestation à commander et expliquer en quoi elle répond à l'objectif**

<p><b>Description de l'événement (organisateur, cibles, fréquentation attendue ...)</b></p>	
<p><b>Moyens humains dévolus à l'événement (plage horaire de présence et modalités de représentation de l'Anah)</b> la direction de la communication de l'Anah attestera du « service fait » et procédera au règlement de la prestation sur la base d'une présence effective, d'une restitution écrite et des photos</p>	
<p><b>Les coordonnées précises du prestataire, contenu de la prestation et modalités de paiement</b></p>	
<p><b>un devis détaillé, un Kbis et un RIB du prestataire en vue de l'établissement du bon de commande par l'Anah</b></p>	

Signature du délégué local ou de son représentant



## **Annexe 6ter : Usage du « webcatalogue » (STACI)**

Le service en ligne dit «webcatalogue » (STACI) qui permet la commande documents administratifs (formulaires, chemises, enveloppes..) et informatifs (guides, dépliants, affichettes) a été réorganisé en octobre 2014.

Chaque DREAL et DDT ont désigné pour leur service une personne référente pour passer les commandes .Cette personne a ses nouveaux identifiants et le mode d'emploi. Selon l'organisation, elle peut le transmettre ou centraliser les commandes.

Les règles de commande sont les suivantes :

- Les commandes sont à passer entre le 1<sup>er</sup> et le 15 du mois, pour une livraison dans le même mois. Après le 15 de chaque mois, les commandes seront prises en compte pour une livraison la deuxième quinzaine du mois suivant.  
Pour toute commande exceptionnelle, la personne référente de votre service pourra faire sa demande par mail à [communication@anah.gouv.fr](mailto:communication@anah.gouv.fr) .
- Les commandes des opérateurs de votre département et de l'Adil le cas échéant sont à faire par la délégation locale de l'Anah afin de suivre la cohérence des besoins au regard de l'activité. L'adresse de livraison peut être celle souhaitée par l'opérateur. La règle de commandes mensuelles s'applique également.

Le guide d'utilisation de ce service en ligne est disponible sur extranah.

L'adresse du site est la suivante : <https://webcat.staci.com/WebCat3>

## **Annexe 6quater : Modifications des PRIS**

Toute modification relative à un PRIS Anah doit être envoyée à l'adresse [preh@anah.gouv.fr](mailto:preh@anah.gouv.fr) pour mise à jour des informations sur les sites internet <http://www.renovation-info-service.gouv.fr> et [www.anah.fr](http://www.anah.fr) et pour mise à jour des bases de données utilisées par le call-center du guichet unique et le call-center de l'Anah.

Courant 2015 sera mise en place par l'Ademe une plateforme en ligne d'actualisation des PRIS accessible sur le site <http://www.renovation-info-service.gouv.fr/>. Elle permettra aux PRIS et aux DDT de proposer des modifications (coordonnées / création / suppression / modification zone de chalandise) dont les validateurs nationaux seront chacun pour leur réseau l'ADEME, l'ANIL ou l'Anah, voire la DHUP si la modification demandé a un impact sur plusieurs PRIS. Ce système d'alerte a vocation à automatiser les demandes et assurer leur traçabilité à partir d'une interface simple et ergonomique.



## Annexe 7 : Plan de formation prévisionnel 2015

Les inscriptions se font via le module formation sur l'extranah.

Intitulé	Public concerné	Objectifs	Programme	Durée	Lieu & dates
<b>FORMATIONS INITIALES METIER</b>					
<b>Prise de poste instructeurs (PPI) - module 1</b>  <i>Module théorique</i>	- Instructeurs en DDT ou en délégation de compétence - Agents de l'Anah	> Connaître l'environnement et la culture générale de l'Anah > Situer le processus de l'instruction dans l'organisation de l'Anah	- Présentation de l'Anah - Aspects techniques, juridiques et comptables - Travail intersession via deux dossiers	3 jours	<b>Paris :</b> 26 au 28 mai novembre <b>Lyon :</b> 8 au 10 septembre
<b>Prise de poste instructeurs (PPI) - module 2</b>  <i>Module pratique</i>	- Instructeurs en DDT ou en délégation de compétence	> Apprentissage de l'instruction administrative, technique et informatique des dossiers PO et PB > Gestion des CLAH (Commission locale d'amélioration de l'habitat) dans Op@I	- Exposé sur les éléments d'une instruction administrative et technique (demandeurs, travaux, priorités...) - Correction des dossiers intersessions - Saisie dans Op@I - Nouveaux dossiers, correction et saisie, traitement d'une CLAH	4 jours	<b>Paris :</b> 23 au 27 mars 15 au 19 juin 23 au 27 novembre <b>Lyon :</b> 5 au 9 octobre
<b>Prise de poste chef de bureau habitat privé</b>	- Chefs de bureau ou chefs d'unité habitat privé en DDT, DREAL ou délégataire de compétence - Agents de l'Anah	> Acquérir les bases pour s'assurer de la qualité des interventions nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'Anah	- Eléments de cadrage : budget et délégations de compétences - Mise en œuvre du Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) - Programmation des aides de l'Anah et animation territoriale - Du diagnostic à la mise en œuvre des dispositifs d'amélioration	3 jours	<b>Paris :</b> 10 au 12 mars 2 au 4 novembre

<b>Prise de poste chef de service habitat</b>	- Responsable de service en DDT et DREAL- Agent de l'Anah	> Connaître l'environnement et la culture générale de l'Anah	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Politique de l'Anah</li> <li>- Missions, organisation et priorités d'actions de l'Anah</li> <li>- Programmation</li> <li>- Enjeux des opérations programmées</li> <li>- Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH)</li> <li>- Attribution des aides</li> <li>- Communication</li> <li>- Prévention des contentieux</li> </ul>	2 jours	<b>Paris :</b> 4/5 juin 5/6 novembre
---	---	--	--	---------	--

Intitulé	Public concerné	Objectifs et programme	Durée	Lieux & dates
<b>FORMATIONS D'APPROFONDISSEMENT</b>				
<b>Volet technique d'un dossier de subvention : Lecture de plan et devis</b>	- Instructeurs en DDT ou en délégation de compétence - Agents de l'Anah	- Terminologie - Intervenants d'un projet bâtiment - DCE (dossier de consultation des entreprises) - Analyse et étude de plans - Maîtrise d'œuvre / maîtrise d'ouvrage - Liste de travaux recevables - Exemples de devis Anah - Analyse des coûts	3 jours	<b>Aix-en-Provence :</b> 31 mars au 2 avril <b>Paris :</b> 27 au 29 mai <b>Toulouse :</b> 1 au 3 décembre
<b>Conventionnement</b>	- Instructeurs et spécialistes du conventionnement en DDT, DREAL ou en délégation de compétence - Agents de l'Anah	- Conventionnement sans travaux - Conventionnement avec travaux - Intérêt et suivi des conventions - Fiscalité - Intermédiation locative - Lien avec le programme d'actions	1,5 jour	<b>Paris :</b> 16 et 17 mars septembre/octobre
<b>Dispositifs fiscaux en faveur des propriétaires bailleurs</b>	- DDT, DREAL, délégataire de compétence - Agents de l'Anah	- fiscalité des revenus fonciers - dispositifs en faveur de l'investissement locatif - principes et fonctionnement de MiniSim	1 jour	<b>Lyon :</b> 3 février <b>Paris :</b> 8 avril <b>Aix-en-Provence :</b> 2 octobre
<b>Utilisation expert d'Infocentre</b>	- DDT, délégataire de compétence - Agents de l'Anah	- Présentation théorique et prise en main de l'outil - Interface avec les outils Calc ou Excel, les outils géographiques... - Présentation des requêtes - Initiation aux outils d'analyse des coûts budgétaires (Cube, classeur statistique)	1 jour	<b>Paris :</b> DDT : 22 janvier - 9 mars et 7 avril <b>Valence :</b> DDT : 5 mars DREAL : 5 février - 19 mars 1 session sur le 2nd semestre

<b>Outils de connaissance et de repérage</b>	- DDT, DREAL, délégataire de compétence - Agents de l'Anah	Approche globale sur les différents outils : - parc privé potentiellement indigne (PPPI) - fiches parc privé - filocom - copropriétés fragiles	1 jour	<b>Paris :</b> 9 mars Second semestre
<b>Repérage des copropriétés fragiles et dispositif d'observation et de prévention des copropriétés</b>	- DDT, DREAL, délégataire de compétence - Agents de l'Anah	- Méthodologie utilisée pour l'élaboration des fichiers - Diffusion des données - Familiarisation avec les deux fichiers disponibles - Suites du repérage	1 jour	<b>Paris :</b> 7 avril <b>Aix-en-Provence :</b> 9 avril
<b>Action de l'Anah sur les copropriétés</b>	- DDT, DREAL, délégataire de compétence - Agents de l'Anah	Outillage méthodologique et financier : - prévention - mise en œuvre des programmes Anah - diagnostic et traitement multicritères - montage de dossiers dont évaluation énergétique - exemples concrets	2 jours	<b>Paris :</b> 18/19 juin <b>Aix-en-Provence :</b> octobre
<b>Action de l'Anah en matière de lutte contre l'habitat indigne (LHI)</b>	- DDT, DREAL, délégataire de compétence - Agents de l'Anah	- Présentation de la politique LHI - Procédures de traitement de l'habitat indigne, les acteurs et leurs responsabilités - Intervention de l'Anah - Outils méthodologiques, opérationnels et financiers (RHI, THIRORI) - Exemples de cas concrets <i>+ modules optionnels (au choix) pour la dernière ½ journée</i> - module PPPI - module RHI/THIRORI	1,5 jour + 0,5 jour optionnel	<b>Paris :</b> 15/16 juin 14/15 septembre
<b>Action de l'Anah en matière d'autonomie / handicap</b>	- DDT, DREAL, délégataire de compétence - Agents de l'Anah	- Politique de l'Anah et de ses partenaires - Le projet de loi et le plan national d'adaptation - Rôle de l'ergothérapeute dans un projet d'adaptation - Normes et réglementations dans le bâti ancien	1 jour	<b>Paris :</b> Mai/juin Octobre/novembre

<b>Action de l'Anah en matière de rénovation énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- DDT, DREAL, délégataire de compétence</li> <li>- Agents de l'Anah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Évaluation énergétique</li> <li>- PREH, Point rénovation info service (PRIS)</li> <li>- Certificats d'économie d'énergie (CEE)</li> <li>- Ambassadeurs de l'efficacité énergétique</li> <li>- Crédit d'impôt développement durable (CIDD), éco-prêts, primes</li> <li>- Volet social (FSL)</li> </ul>	1,5 jour	<b>Paris :</b> 7/8 avril et 13/14 octobre
--	---	--	----------	--

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

#### Décret n° 2014-1740 du 29 décembre 2014 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)

NOR : ETL1428859D

**Publics concernés :** propriétaires occupants de leurs logements, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires bénéficiaires des aides du programme de rénovation thermique des logements privés.

**Objet :** règlement relatif aux aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART).

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Notice :** le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour le compte de l'Etat vient en aide aux propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires éligibles aux aides de l'ANAH désireux d'engager des travaux de rénovation thermique. Le décret approuve le nouveau règlement des aides du FART fixant les modalités d'attribution des aides, lequel remplace le règlement adopté par le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013.

Ce nouveau règlement a pour objet principal de modifier le montant de l'aide de solidarité écologique (ASE) : pour les demandes déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le montant de l'aide s'élèvera ainsi à 1 600 euros pour les propriétaires occupants aux ressources modestes, à 2 000 euros pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes et à 1 600 euros pour les propriétaires bailleurs. Il sera maintenu à 1 500 euros par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires.

Le règlement apporte également des modifications dans les conditions de versement de l'aide et, en particulier, permet, sur décision du conseil d'administration de l'agence, de porter l'avance maximale pour le versement de l'aide aux propriétaires occupants à 90 %.

**Références :** le présent décret peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 301-3, L. 321-1 et suivants, L. 365-3 et R. 321-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010, notamment son article 8 ;

Vu le décret n° 2010-442 du 3 mai 2010 fixant la liste des établissements et sociétés mentionnés à l'article 8 de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 ;

Vu l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu la convention du 14 juillet 2010 modifiée entre l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat relative à l'action « rénovation thermique des logements privés » des investissements d'avenir,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les modalités d'emploi du fonds d'aide relatif au programme « ville et logement », action 1 « rénovation thermique des logements » géré par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'Etat sont définies par le règlement des aides du fonds annexé au présent décret.

**Art. 2.** – Le décret n° 2013-610 du 10 juillet 2013 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) est abrogé.

**Art. 3.** – Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**Art. 4.** – Le ministre des finances et des comptes publics, la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité et le secrétaire d'Etat chargé du budget sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 29 décembre 2014.

MANUEL VALLS



*La ministre du logement,  
de l'égalité des territoires  
et de la ruralité,*  
SYLVIA PINEL

*Le ministre des finances  
et des comptes publics,*  
MICHEL SAPIN

*Le secrétaire d'Etat  
chargé du budget,*  
CHRISTIAN ECKERT

## A N N E X E

### RÈGLEMENT DES AIDES DU FART

Le présent règlement relatif aux aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements (FART) précise les conditions d'emploi de ces aides, attribuées sous forme de subventions, ainsi que les modalités et conditions de dépôt et d'instruction des demandes d'octroi, de notification, de forclusion et de paiement des aides.

Ce fonds est géré par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) pour le compte de l'Etat.

#### 1. Emplois des aides du FART

Les crédits du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés, attribués et mis en œuvre par l'Agence nationale de l'habitat dans le cadre du programme des investissements d'avenir, sont destinés aux emplois suivants :

- aide aux travaux d'économies d'énergie attribuée aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires bénéficiaires des aides de l'ANAH. Le versement de l'aide aux travaux, appelée aide de solidarité écologique (ASE), est conditionné par une amélioration de la performance énergétique du logement d'au moins 25 % dans le cas des propriétaires occupants, ou d'au moins 35 % dans le cas des propriétaires bailleurs et des syndicats des copropriétaires ;
- aides à l'ingénierie sociale, financière et technique permettant d'accompagner les propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'une ASE dans l'élaboration, le montage financier et le suivi de leur projet.

L'octroi de ces aides est soumis à l'existence d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique.

#### 2. Régime des aides du FART : bénéficiaires, conditions d'octroi et montant de la subvention

##### 2.1. Ingénierie

###### Bénéficiaires

Les bénéficiaires des aides du FART au titre de l'ingénierie sont ceux mentionnés au 9° du I de l'article R.\* 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ainsi que les propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'aide aux travaux mentionnés au 2.2.

###### Montant de la subvention

Les aides à l'ingénierie prennent la forme d'une prime forfaitaire octroyée pour chaque logement objet de la prestation d'assistance au propriétaire occupant ou bailleur définie au présent 2.1 et donnant lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique définie au 2.2 ci-après.

###### *Secteur programmé :*

Lorsque l'aide au logement est attribuée dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (art. L. 303-1 du CCH), d'un programme d'intérêt général (art. R.\* 327-1 du CCH) ou d'un plan de sauvegarde (art. L. 615-1 du CCH), le montant de la prime est fixé à 417 € par logement, cette somme venant compléter le financement de l'ANAH à l'ingénierie de suivi-animation de l'opération programmée.

Ce montant est porté à 556 € par logement dans le cadre d'un programme d'intérêt général répondant à un ensemble de caractéristiques relatives au traitement des situations de précarité énergétique et permettant la mise en œuvre du programme « Habiter mieux » telle que définie dans le contrat local d'engagement contre la précarité énergétique. Ces caractéristiques sont précisées par le conseil d'administration de l'ANAH délibérant, en application du deuxième alinéa de l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation, sur le régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage des prestations d'ingénierie programmée.

Cette aide est exclusive de l'attribution d'un financement de l'ANAH aux propriétaires pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les logements concernés. Il est procédé à l'engagement de cette aide du FART à l'ingénierie par tranche annuelle, simultanément à l'engagement de l'aide de l'ANAH à l'ingénierie, et dans les conditions prévues par le règlement général de l'ANAH. Le montant de l'aide du FART ainsi octroyée est calculé en fonction de l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements faisant l'objet d'une ASE. Le paiement est ensuite établi en fonction des résultats mesurés, au regard du nombre de logements

ayant fait l'objet de l'attribution d'une ASE sur la période considérée. Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à la hauteur de l'engagement initial.

#### *Secteur diffus :*

Pour réaliser son projet, le propriétaire occupant doit faire appel à un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) spécialisé de façon à bénéficier d'un accompagnement complet. Une prime, dont le montant est fixé à 556 € par logement, est versée au bénéficiaire de l'ASE, au titre de la prestation d'AMO.

A titre dérogatoire, dans le cas de travaux simples (changement de chaudière, travaux d'isolation), dont les conditions de mise en œuvre sont précisées dans une instruction du directeur général de l'ANAH, le propriétaire occupant peut choisir de faire appel à un accompagnement technique réalisé par un tiers à titre gracieux pour une partie de l'accompagnement ainsi qu'à un opérateur d'AMO spécialisé pour le complément : le montant de la prime est dans ce cas réduit à 137 €. Le propriétaire peut également choisir de bénéficier uniquement d'un accompagnement technique réalisé par un tiers à titre gracieux : aucune prime n'est alors versée.

S'il décide de faire appel à un opérateur d'AMO spécialisé l'accompagnant dans la réalisation de son projet, le propriétaire bailleur bénéficiaire de la subvention peut se voir octroyer au titre de l'AMO une prime dont le montant est fixé à 556 € par logement.

La prime à l'ingénierie octroyée au propriétaire occupant ou bailleur en application du présent règlement est exclusive de l'attribution d'un financement de l'ANAH pour des prestations d'AMO. Cependant, dans les conditions définies par le conseil d'administration de l'ANAH délibérant en application du deuxième alinéa de l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation, en vue de prendre en compte des situations particulières, la prime à l'ingénierie octroyée par le FART au titre de l'AMO au propriétaire occupant ou bailleur en application du présent règlement n'est pas exclusive de l'attribution d'un financement de l'ANAH.

#### Conditions d'octroi de la subvention

L'accompagnement des ménages propriétaires occupants comprend : visite sur place, diagnostic complet du logement et diagnostic social du ménage, évaluations énergétiques, scénarios de travaux, appui à l'obtention des devis et aide au choix des travaux, montage financier et montage des dossiers administratifs (subventions, prêts...), suivi du chantier, appui à la réception des travaux, appui aux démarches permettant d'obtenir le paiement des subventions et de solliciter les aides fiscales éventuelles.

Les missions d'ingénierie doivent donc comporter les prestations suivantes :

- évaluation de la situation du ménage et de l'état du logement ;
- aide à l'élaboration du projet et du montage du dossier de financement ;
- aide à la réception des travaux et au montage du dossier de paiement de la subvention ;
- établissement d'une fiche de bilan d'expérience.

Le descriptif détaillé de ces prestations attendues, objets de l'aide et dont le respect conditionne l'octroi de l'aide, est précisé en annexe I.

Dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), les prestations sont adaptées, dans les conditions précisées par une instruction du directeur général de l'ANAH, au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires.

Dans le cas de travaux simples, la subvention est octroyée seulement si le propriétaire occupant a pu bénéficier de l'ensemble des prestations attendues, réalisées par l'opérateur spécialisé et, le cas échéant, de façon complémentaire par le tiers assurant l'accompagnement technique.

Lorsque la mission d'AMO est effectuée pour le compte d'un propriétaire bailleur, les prestations à réaliser sont similaires à celles attendues dans le cas des propriétaires occupants, telles que précisées à l'annexe I.

En secteur diffus, la mission d'AMO ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération de rénovation ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le prestataire de cette mission d'AMO doit être agréé, pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation ou habilité par l'ANAH, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

#### 2.2. Aides aux travaux

##### Bénéficiaires et travaux éligibles

Prime forfaitaire complémentaire d'une aide de l'ANAH, l'ASE apporte un concours financier à la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Elle est octroyée aux bénéficiaires des aides de l'ANAH suivants :

- les propriétaires occupants, ou bénéficiaires assimilés, visés aux 2° et 3° du I de l'article R.\* 321-12 du code de la construction et de l'habitation et respectant les conditions de ressources mentionnées au dernier alinéa du I du même article, lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'ANAH permet un gain de performance énergétique d'au moins 25 % ;
- les propriétaires bailleurs, ou bénéficiaires assimilés, visés aux 1° et 6° du I de l'article R.\* 321-12 du même code, lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'ANAH permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 % ;

- les syndicats de copropriétaires visés aux 7° et 8° du I de l'article R.\* 321-12 du même code, lorsque le projet de travaux objet de l'aide de l'ANAH permet un gain de performance énergétique d'au moins 35 %.

Afin de vérifier l'atteinte de l'objectif minimal d'amélioration de la performance énergétique, une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation énergétique projetée après travaux, exprimée en kWh/m<sup>2</sup>.an, exprimant la consommation conventionnelle d'énergie du logement ou, dans le cas où le projet comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, du bâtiment ou de l'immeuble, sont réalisées dans les conditions prévues à l'annexe II, et jointes à la demande d'aide.

Les logements ou immeubles éligibles à une aide du FART aux travaux sont ceux éligibles aux aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-14 du même code et achevés au 1<sup>er</sup> juin 2001.

Les travaux objet de l'ASE répondent aux conditions définies à l'article R. 321-15 du code de la construction et de l'habitation et dans la réglementation subséquente de l'ANAH. Toutefois, les travaux dont l'objet est la transformation en logement de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier d'une aide du FART.

L'ASE ne peut être accordée indépendamment d'une aide de l'ANAH. Pour un même logement ou un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer l'ASE qu'une seule fois.

Dans le cadre de la réglementation relative aux certificats d'économies d'énergie (CEE) et d'accords afférents conclus par l'Etat et l'ANAH, l'éligibilité du projet à l'aide du FART peut être conditionnée à l'engagement du bénéficiaire de l'ASE, lorsqu'il est maître d'ouvrage des travaux, de ne pas valoriser les CEE auprès d'un tiers autre que l'ANAH ou que tout éligible habilité à les collecter avec l'accord de cette dernière, dans les conditions définies par une instruction de son directeur général.

#### Montant et conditions d'octroi de l'ASE aux propriétaires occupants sous plafonds de ressources de l'ANAH

Pour l'application des dispositions ci-après, les :

- ménages aux ressources « très modestes » sont ceux dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources définis à l'article 1<sup>er</sup> (annexe I) de l'arrêté du 24 mai 2013 pris en application du dernier alinéa du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation ;
- ménages aux ressources « modestes » sont ceux dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources des ménages aux ressources « très modestes » et inférieures ou égales aux plafonds de ressources définis à l'article 2 (annexe II) du même arrêté.

Le montant de l'ASE est fixé à :

1 600 € dans le cas des ménages aux ressources modestes ;

2 000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Toutefois, dans le cas des ménages aux ressources modestes ou très modestes ayant déposé leur demande de subvention avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le montant de l'ASE est fixé à 3 000 €.

Si, dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, une ou des collectivités accordent une aide dans les mêmes conditions que celles fixées pour l'octroi de l'ASE, le montant de cette dernière peut être augmenté du montant de la ou des aides attribuées par la ou les collectivités, dans la limite de 500 €. Cette majoration n'est applicable que si l'autorité décisionnaire a précisé dans le programme d'actions mentionné à l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation les cas dans lesquels il entend la mettre en œuvre.

L'ASE ne peut être octroyée qu'en complément d'une aide de l'ANAH au propriétaire occupant. Toutefois, en secteur programmé, lorsque l'ANAH accorde une aide au syndicat de copropriétaires et que les travaux en parties communes de copropriété objet de cette aide permettent l'atteinte d'un gain de performance énergétique d'au moins 25 %, l'ASE peut être attribuée, en complément de l'aide au syndicat et dans les conditions définies au 3.1 ci-après, aux copropriétaires occupants satisfaisant aux conditions d'éligibilité afin de financer la quote-part des travaux leur incombant.

Outre l'inscription dans le cadre d'un contrat local d'engagement contre la précarité énergétique, l'octroi de l'ASE est soumis au respect des conditions suivantes :

- obligation d'assistance du propriétaire par un opérateur mettant en œuvre les missions définies au 2.1. Toutefois, dans le cas de travaux simples, l'absence d'une prestation d'accompagnement complète ne fait pas obstacle à l'octroi de l'aide aux travaux, dès lors que sont respectées certaines conditions fixées pour garantir les intérêts et la solvabilité du propriétaire et que ce dernier ne souhaite pas recourir aux services d'un opérateur spécialisé. L'annexe I ainsi que l'instruction du directeur général de l'ANAH prévue à cette annexe précisent les conditions de mise en œuvre de cette disposition. Dans les conditions précisées par une instruction du directeur général de l'ANAH, il peut également être dérogé à l'obligation d'assistance du propriétaire occupant dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) ;
- mise en évidence, par la comparaison entre les évaluations avant travaux et projetée après travaux, d'un gain d'au moins 25 % sur la consommation conventionnelle d'énergie, quel que soit l'état initial du logement ;
- engagement du bénéficiaire, joint au dossier de demande d'aide, à respecter les conditions d'occupation prévues à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation et à l'article 15-D du règlement général de l'agence.

A titre exceptionnel, dans le cas où les travaux permettant le gain énergétique sont réalisés en deux tranches de travaux distinctes relevant de deux dossiers différents déposés pour un même logement et par un même bénéficiaire après le 30 septembre 2010 et ayant donné lieu à deux décisions d'agrément successives sur une période au maximum de trois ans, le gain énergétique pourra être apprécié en fonction :

- d'une part, de l'évaluation énergétique du logement avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier ;
- d'autre part, de l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du second dossier.

Dans ce cas, l'ASE et l'aide à l'ingénierie du FART sont octroyées et versées au titre du second dossier. Le premier dossier a été déposé dans le cadre d'une opération programmée financée par l'ANAH ou a donné lieu à une prestation d'AMO.

#### Montant et conditions d'octroi de l'ASE aux propriétaires bailleurs

Une ASE d'un montant de 1 600 € par logement est octroyée au bailleur bénéficiaire, pour le même logement, d'une aide de l'ANAH, lorsque la comparaison entre les évaluations avant travaux et projetée après travaux met en évidence un gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie.

Toutefois, dans le cas des propriétaires bailleurs ayant déposé leur demande de subvention avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le montant de l'ASE est fixé à 2 000 €.

Lorsque le gain minimal de 35 % est atteint par des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété susceptibles de donner lieu à une aide de l'ANAH et du FART au syndicat de copropriétaires, l'ASE ne peut être attribuée à un copropriétaire bailleur qu'en complément d'une aide individuelle de l'ANAH octroyée personnellement à ce copropriétaire, pour le même logement.

Pour chaque logement donnant lieu à l'octroi d'une ASE, le propriétaire bailleur s'engage, dans le cadre du dossier individuel de demande d'aide de l'ANAH, à respecter les conditions d'occupation prévues à l'article R. 321-20 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 15-A, 15-B ou 15-G du règlement général de l'agence, ainsi que celles qui découlent des dispositions du régime des aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs, en particulier celles relatives au conventionnement du ou des logements en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du même code.

#### Montant et conditions d'octroi de l'ASE aux syndicats de copropriétaires

Une ASE d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale est octroyée au syndicat des copropriétaires bénéficiaire d'une aide de l'ANAH lorsque le projet de travaux financé par cette dernière permet un gain d'au moins 35 % sur la consommation conventionnelle d'énergie du ou des bâtiments objet des travaux, mis en évidence par la comparaison de l'évaluation avant travaux et de l'évaluation projetée après travaux.

Toutefois, dans le cas où les travaux d'économies d'énergie sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain énergétique pourra être apprécié par comparaison entre, d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier et, d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. Dans ce cas, l'ASE est versée au titre de ce dernier dossier.

### **3. Dépôt de la demande, instruction, attribution, notification des aides aux travaux, forclusion et conditions de paiement**

#### *3.1. Dépôt de la demande et instruction*

La demande d'une aide du FART est effectuée par le dépôt d'une demande d'aide de l'ANAH dans les conditions prévues à l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation et au règlement général de l'agence. Les pièces constituant le dossier sont celles mentionnées par le règlement général de l'ANAH, complétées, pour la demande de bénéfice de l'ASE et de prestation d'AMO en diffus, des pièces mentionnées en annexe I, paragraphe II.

La demande d'aide du FART est instruite conjointement avec la demande d'aide de l'ANAH, selon le processus décrit par l'article R. 321-18 du même code et par le règlement général de l'ANAH. Cette instruction des demandes d'aides est menée par le service en charge de l'instruction des aides de l'ANAH.

En secteur programmé, lorsque l'ASE est attribuée à un copropriétaire occupant éligible, en complément d'une aide de l'ANAH versée au syndicat de copropriétaires, le dossier est déposé et instruit dans le cadre de la demande d'aide présentée par ledit syndicat, dans des conditions qui permettent de vérifier l'éligibilité à l'ASE des copropriétaires occupants concernés. Pour chacun d'eux, le syndicat de copropriétaires atteste de la propriété du logement et s'engage à déduire le montant de l'ASE de la quote-part due au titre des travaux financés, objet de la demande d'aide. Les moyens comptables et financiers permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés, tels que prévus au V de l'article 15-H du règlement général de l'agence, sont obligatoirement mis en œuvre. Le copropriétaire occupant éligible donne mandat au représentant du syndicat de

copropriétaires de déposer le dossier, recevoir toute correspondance y compris la notification et de percevoir l'ASE.

### 3.2. *Décision d'attribution*

La décision d'attribution d'une ASE résulte de la décision d'attribuer une aide de l'ANAH aux travaux et du respect de l'ensemble des conditions d'emploi des aides définies au 2.2.

Conformément au 2.1, les aides à l'ingénierie financées par le FART sont attribuées sous la forme :

- soit d'une aide complémentaire dite d'assistance à maîtrise d'ouvrage directement attribuée au propriétaire occupant ou bailleur bénéficiaire d'une ASE ;
- soit d'une aide au maître d'ouvrage des prestations d'ingénierie conjointement aux aides de l'ANAH, dans le cadre d'une opération programmée financée par l'ANAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat [OPAH], programme d'intérêt général [PIG], etc.).

Les décisions d'attribution des aides sont prises pour le compte de l'Etat par l'autorité compétente pour l'attribution des aides de l'ANAH (délégué de l'ANAH dans le département mentionné à l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation ou délégataire de compétence ayant conclu avec l'Etat une convention en application de l'article L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du même code).

En dehors de la faculté de majorer le montant de l'ASE octroyée aux propriétaires occupants dans le cas de financements complémentaires apportés par les collectivités locales, cette autorité n'est en droit de moduler ni le montant ni les conditions d'attribution des aides du FART. Celles-ci sont attribuées dès lors que les conditions prévues au présent règlement sont remplies, dans la limite des moyens disponibles.

### 3.3. *Notification de l'aide et forclusion*

L'autorité compétente pour l'attribution des aides de l'ANAH à la réhabilitation du parc privé notifie la décision, qui distingue explicitement le montant de l'aide du FART, le montant de l'aide de l'ANAH et, le cas échéant, celui des aides complémentaires des collectivités gérées par l'ANAH dans le cadre d'une convention passée en application de l'article L. 321-1-1 ou L. 312-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette notification doit comporter la mention « investissements d'avenir » et les éléments précisés par instruction du directeur général de l'ANAH. Les opérations de travaux sont soumises à des règles relatives aux délais de commencement et d'achèvement des travaux identiques aux règles fixées pour les aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-19 du même code.

### 3.4. *Modalités et conditions de paiement*

Le délégué de l'agence dans le département instruit l'ensemble des demandes de paiement relatives aux dossiers dont il a assuré l'instruction avant décision d'attribution de l'aide, hors délégation de compétence, ou dans le cadre d'une convention de gestion passée en application de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation et prévoyant l'instruction des dossiers par le représentant de l'agence. Le délégué de l'agence dans le département atteste et certifie l'exactitude des éléments retenus pour la liquidation des subventions objets du présent décret. Il en établit les ordres de paiement, transmis conjointement à ceux relatifs aux subventions ANAH, pour visa et règlement par l'agent comptable de l'ANAH.

Dans le cas d'une convention de gestion passée en application de l'article L. 321-1-1 du même code prévoyant l'instruction et le paiement par les services du délégataire, les opérations correspondantes sont effectuées sous la responsabilité du délégataire et le paiement par le comptable accrédité auprès de celui-ci.

L'instruction des demandes de paiement est menée conformément à l'article R. 321-18 du code de l'habitation et de la construction et aux articles 20 et 32 du règlement général de l'ANAH, notamment en ce qui concerne les pièces et documents produits justifiant de l'exécution et de la qualité des travaux ou des prestations.

Une avance de l'aide du FART, pour un montant maximal de 70 % dans le cas des propriétaires occupants et de 40 % dans le cas des syndicats de copropriétaires, peut être versée à ces bénéficiaires, sur leur demande, dans des conditions identiques à celles fixées, pour les aides de l'ANAH, à l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation et à l'article 18 *bis* du règlement général de l'ANAH, ainsi que dans la délibération du conseil d'administration de l'ANAH mentionnée dans ce dernier article.

Toutefois, dans le cas des propriétaires occupants, le montant maximal de l'avance de l'aide du FART peut être porté à 90 % par délibération du conseil d'administration de l'ANAH.

Lorsqu'en secteur diffus la prime à l'ingénierie est versée directement au propriétaire occupant bénéficiaire de l'ASE au titre d'une prestation d'AMO, l'assiette prise en compte pour le calcul de l'avance correspond au montant cumulé de l'ASE et de la subvention complémentaire attribuée au titre de l'AMO.

Les sommes versées à titre d'avance de l'aide du FART octroyée à un syndicat de copropriétaires ne peuvent excéder 300 000 €. Les conditions de mise en œuvre et de remboursement éventuel de cette avance sont celles prévues pour les aides de l'ANAH par le règlement général de l'agence.

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, l'aide du FART peut être versée à titre d'acompte, dans la limite de 70 % du montant de cette aide, aux syndicats de copropriétaires qui ont fait la demande, dans les conditions de l'article 19 du règlement général de l'ANAH et de la délibération du conseil d'administration prise en application de cet article. Les conditions de mise en œuvre et de reversement éventuel des sommes payées à titre d'acompte de l'aide du FART sont celles prévues pour les aides de l'ANAH par le règlement général de l'agence.

Pour les territoires concernés par une délégation de compétence en application des articles L. 301-5-1 ou L. 301-5-2 du code de la construction et de l'habitation, les modalités de paiement des aides de l'ANAH prévues par la convention passée entre l'agence et le délégataire de compétence en application de l'article L. 321-1-1 du même code s'appliquent également aux aides du FART.

#### 4. Retrait et reversement

Lorsque l'aide de l'ANAH fait l'objet d'une décision de retrait en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et du règlement général de l'ANAH, l'aide du FART fait également l'objet d'une décision de retrait et, le cas échéant, de reversement.

En cas de non-respect des conditions et engagements qui ont présidé à son attribution, l'aide du FART peut faire l'objet d'un retrait et, le cas échéant, d'un reversement des sommes versées.

Les conditions de retrait et de reversement de l'ASE sont identiques aux conditions prévues pour les aides de l'ANAH en application de l'article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et des articles 21, 21 bis et 22 du règlement général de l'ANAH.

#### 5. Modalités de suivi et condition d'accès aux dossiers

Toute information relative au traitement des dossiers doit être rendue accessible à l'ANAH dans son système d'information.

Tous les éléments contenus dans les dossiers sont susceptibles d'exploitation par l'ANAH à des fins d'évaluation et doivent donc pouvoir être rendus exploitables.

#### 6. Contrôle

Les bénéficiaires d'aide du FART sont soumis aux conditions de contrôle stipulées aux articles 17, 17-A et 17-B du règlement général de l'ANAH.

### *A n n e x e s*

#### A n n e x e I

#### DÉFINITION DES PRESTATIONS D'INGÉNIERIE ET PIÈCES À FOURNIR PAR LE DEMANDEUR D'UNE AIDE

##### I. – Définition des prestations d'ingénierie

Les dépenses d'ingénierie susceptibles d'être subventionnées ont pour objet l'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs bénéficiant d'une aide aux travaux.

Elles se traduisent par la mise en œuvre de l'ensemble des prestations précisées ci-après.

Les prestations d'accompagnement d'un propriétaire bailleur sont similaires à celles attendues dans le cas des propriétaires occupants, telles que précisées ci-après. Il est tenu compte de la situation personnelle du locataire en place lorsque celui-ci est appelé à demeurer l'occupant en titre du logement à l'issue du projet.

##### *Aide à la décision*

Information sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (ANAH, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).

Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.

Evaluation des caractéristiques sociales et des capacités d'investissement.

Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, outre les éléments exigés pour déterminer l'éligibilité à l'aide de l'ANAH :

- l'usage du logement fait par le ménage et la consommation énergétique réelle du ménage (cas des propriétaires occupants ou des logements occupés ou temporairement vacants d'un propriétaire bailleur) ;
- l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle).

Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant, avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.

Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.

Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales). Pour les propriétaires bailleurs, les simulations doivent intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux.

Etablissement de la fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) fournie au propriétaire.

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

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

Aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).

Aide à l'organisation des travaux en milieu occupé ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage occupant.

Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.

Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier telles que croquis, devis d'entreprises, preuves de la propriété...). Le dossier doit comprendre le plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides sollicitées.

Assistance à la valorisation des certificats d'économies d'énergie générés sur le projet de travaux, dans le respect des accords afférents conclus par l'Etat et l'ANAH, et en prenant en compte, sous réserve de l'accord de l'ANAH, les mécanismes éventuellement proposés par les collectivités locales en contrepartie d'aides propres portant sur la même opération.

Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'ANAH et de l'ASE.

Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.

Aide au suivi de l'opération sur le plan technique (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier).

*Aide au montage des dossiers  
de paiement des subventions*

Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

Evaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.

Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le recalcul éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).

Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde, etc.

Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'ANAH ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.

Etablissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

*Précisions relatives à l'accompagnement  
dans le cas de travaux simples*

Pour permettre l'octroi de l'aide aux travaux, dans le cas de travaux simples, le propriétaire occupant doit impérativement bénéficier a minima d'un accompagnement technique personnalisé comprenant les prestations correspondantes de la liste ci-dessus, notamment la visite et l'état des lieux technique du logement, la réalisation des évaluations énergétiques. Le projet de travaux simples proposé résulte de la définition des travaux les plus efficaces sur le plan énergétique, de leur coût et des moyens financiers du ménage.

Le propriétaire occupant doit, avant tout engagement de sa part, bénéficier d'une information fiable sur le financement des travaux et les conditions d'éligibilité aux aides (atteinte du seuil de 25 %, plafonds de ressources, ancienneté du logement, niveau des aides prévues localement) ainsi que sur la procédure à suivre (non-réalisation des travaux avant dépôt du dossier). Le tiers effectuant l'accompagnement technique garantit au propriétaire la qualité et la conformité aux règles de sécurité des travaux, qu'il contrôle après leur achèvement.

Une instruction du directeur général de l'ANAH précise les conditions dans lesquelles ces dispositions sont mises en œuvre, en cohérence avec les accords de partenariat conclus aux niveaux national et local pour assurer le déploiement du programme « Habiter Mieux ».

**II. – Pièces complémentaires à fournir pour la constitution du dossier  
de demande d'aide et du dossier de demande de paiement**

Les dossiers de demande d'aide et de demande de paiement doivent comporter l'ensemble des pièces décrit au règlement général de l'ANAH.

A. – Pour les bénéficiaires d'une ASE :

Les dossiers doivent être complétés des éléments suivants :

A l'engagement :

- évaluation énergétique avant travaux et évaluation énergétique projetée après travaux. Pour les propriétaires occupants et les syndicats de copropriétaires réalisant les travaux d'économies d'énergie dans le cadre de dossiers successifs, comme indiqué au 2.2, les évaluations avant et après travaux des précédents dossiers doivent également être fournies si elles ne sont pas déjà à la disposition du service instructeur ;
- pour les propriétaires occupants ou bailleurs, en cas d'assistance par un opérateur, copie de la fiche de synthèse de l'évaluation globale fournie au propriétaire, relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux, dont le contenu est précisé en annexe II ;
- en secteur diffus, s'agissant de la prestation d'AMO : devis de la prestation et copie du contrat signé décrivant les missions de l'opérateur spécialisé.

Au paiement :

- si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement, évaluation énergétique après travaux ;
- pour les propriétaires occupants et bailleurs, en cas d'assistance par un opérateur, fiche bilan d'expérience établie par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale ;
- en secteur diffus, le cas échéant, facture de la prestation d'AMO.

Le bénéficiaire s'engage à respecter les conditions d'occupation mentionnées au 2.2 du règlement des aides du FART en signant le dossier de demande au titre de l'aide de l'ANAH ainsi que, dans le cadre du régime des aides de l'ANAH aux propriétaires bailleurs, la convention conclue en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque, dans le cas de travaux simples, le propriétaire occupant ne fait pas appel à un opérateur d'AMO spécialisé et bénéficie seulement d'un accompagnement technique réalisé à titre gracieux par un tiers, ce dernier fournit, à titre de pièces justificatives, un ou des document(s) attestant de la bonne réalisation des prestations (état des lieux technique du logement, évaluation énergétique avant et projetée après travaux, facture des travaux afférents). Il en est de même lorsque le propriétaire bénéficie de l'ensemble des prestations et que celles-ci sont réalisées de façon complémentaire par l'opérateur spécialisé et le tiers assurant l'accompagnement technique. L'instruction du directeur général de l'ANAH précise les modalités concrètes de mise en œuvre de cette disposition.

B. – Pour les maîtres d'ouvrage d'une prestation d'ingénierie, bénéficiaires d'une aide du FART en complément du financement octroyé par l'ANAH pour le suivi-animation d'une opération programmée :

La demande de subvention formulée par tranche annuelle au titre des prestations de suivi-animation comporte l'objectif prévu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements devant faire l'objet de l'engagement d'une ASE.

La demande de paiement de la subvention est examinée au vu du résultat obtenu pour l'année considérée, exprimé en nombre de logements ayant fait l'objet de l'engagement d'une ASE.

C. – Pour les dossiers AMO en secteur diffus :

- une copie de l'agrément pour les actions d'ingénierie sociale, financière et technique, au titre de l'article L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation, sera transmise aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides par chaque opérateur. Elle sera valable pour tous les dossiers traités au cours d'une même année ;
- s'agissant des organismes ne pouvant pas être agréés du fait de leur statut mais dont la mission d'AMO est subventionnable par le FART, une instruction du directeur général de l'ANAH définit les modalités par lesquelles ils démontrent être en mesure d'offrir une prestation conforme au descriptif détaillé au I de l'annexe I, pour un coût compatible avec les ressources du propriétaire. Une copie de l'habilitation délivrée par l'ANAH sera transmise aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides par chaque opérateur. Elle sera valable pour tous les dossiers traités au cours d'une même année.

## A n n e x e I I

### FICHE DE SYNTHÈSE ET MÉTHODES D'ÉVALUATION ÉNERGÉTIQUE

#### **I. – Fiche de synthèse relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux**

La fiche de synthèse relative au logement, au ménage occupant et au projet de travaux jointe au dossier de demande d'aide de l'ANAH aux travaux et d'ASE comporte :

a) Informations générales :

- nom du propriétaire, statut du propriétaire, type d'habitat, adresse ;



b) Evaluation sociale du ménage (propriétaire occupant, ou ménage locataire du logement d'un propriétaire bailleur) :

- composition familiale, âge du chef de famille ;
- revenus du ménage, revenu fiscal de référence ;
- activité professionnelle ;
- prêts en cours et taux d'endettement (propriétaire occupant), montant du loyer (ménage locataire du logement d'un propriétaire bailleur) ;
- existence d'impayés de loyers ou de charges, consommation réelle d'énergie du ménage et taux d'effort énergétique, mobilisation du FSL ou FSE (ménage occupant) ;
- reste à vivre ;

c) Evaluation technique et énergétique du logement :

- date de construction ;
- surface, nombre de pièces ;
- diagnostic technique : état des équipements et des ouvrages (réseaux, structure, menuiseries, équipements...) ;
- diagnostic énergétique : consommation conventionnelle (chauffage, eau chaude, refroidissement) avant travaux (en kWhep.m<sup>2</sup>/an) et étiquette énergie ;

d) Projet de travaux :

- préconisations hiérarchisées de travaux (travaux d'amélioration et travaux de maîtrise de l'énergie, voire travaux de petit entretien non subventionnés) ;
- élaboration de différents scénarios ;
- estimation du coût des travaux, des consommations après travaux et des gains énergétiques et des financements mobilisables (subventions, aides fiscales et apports personnels) ;
- impact estimé des travaux sur les dépenses d'énergie du ménage et sur le taux d'effort énergétique ;
- préconisations en termes d'accompagnement social et de bonne utilisation du logement et des équipements.

## II. – Méthodes d'évaluation énergétique

Pour l'évaluation énergétique, la méthode 3CL/DPE peut être utilisée.

Dans le cas d'actions développées en partenariat, les opérateurs réalisant les évaluations peuvent également utiliser les outils développés par des partenaires, notamment la méthode Dialogie développée par l'ADEME à l'intention des espaces Info Energie.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée) et que ces travaux permettent à eux seuls le gain énergétique minimal conditionnant l'octroi de l'aide de solidarité écologique, l'amélioration des performances énergétiques du logement peut être justifiée par référence à une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble. Dans le cas d'une aide à un syndicat des copropriétaires, l'évaluation porte sur le ou les bâtiments objet des travaux. L'évaluation doit alors être réalisée au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

### *Compétences à exiger pour la réalisation des évaluations énergétiques*

Les opérateurs réalisant les évaluations énergétiques devront justifier de leur compétence et faire état :

- soit d'une certification de personnes pour le domaine de compétences DPE ;
- soit d'une certification de personnes de type expert en rénovation énergétique (ERE) ;
- soit d'une compétence appréciée au vu des formations suivies sur la thermique du bâtiment et sur les outils d'évaluation énergétique basée sur la consommation conventionnelle (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation d'un logiciel 3CL/DPE), ou d'une formation suivie sur Dialogie de l'ADEME (attestation de formation ou licence individuelle pour l'utilisation de Dialogie) ;
- soit des compétences prévues dans le décret du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs ;
- soit d'une habilitation de diagnostiqueur par Cerqual Patrimoine dans le cadre du bilan « patrimoine habitat ».

Les opérateurs présentant des justifications au titre des deuxième (premier tiret) et quatrième (troisième tiret) alinéas devront en outre désigner un référent en thermique du bâtiment au sein ou en dehors de leurs entités professionnelles. Ce référent devra justifier d'une formation supérieure dans le domaine de la thermique du bâtiment (diplôme ou VAE) ou être un contrôleur technique avec la mission thermique.

Pour les dossiers en secteur diffus comprenant un accompagnement par AMO, une attestation annuelle par opérateur, valable pour tous les dossiers traités au cours de cette même année, pourra être délivrée aux services en charge de l'instruction des demandes d'aides.

En secteur programmé, les évaluations énergétiques pourront être réalisées par l'organisme retenu pour assurer le suivi-animation de l'opération. Il appartient au maître d'ouvrage des prestations de suivi-animation de l'OPAH ou du PIG d'apprécier la compétence de l'organisme et des personnes qui procèdent à ces évaluations, dans le cadre de l'appel d'offres de suivi-animation.

Suite à la parution du décret FART, les réglementations ASE 2015 dans Op@l sont mises à jour (ou au plus tard le seront le vendredi 9 janvier, on y travaille).

Deux modifications majeures à noter :

1 désormais la prime ASE ne s'applique plus à la date de décision (agrément) mais à la date du dépôt de dossier.

2 la majoration de l'ASE aux PO devient facultative.

C'est à dire qu'une collectivité peut apporter une aide financière dans le cadre d'Habiter Mieux sans qu'il soit obligatoire de majorer l'ASE Anah.

Cette majoration n'est applicable que si l'autorité décisionnaire a précisé dans le programme d'actions les cas dans lesquels il entend la mettre en oeuvre.

Pour tous les dossiers déposés à compter de 2015, vous avez une réglementation (RGI) disponible dans Opal pour appliquer l'ASE Anah de base (sans majoration).

CLE FART xx (n° département) - ASE PB - SDC ET PO 2000 - 1600

Les autorités décisionnaires qui entendent appliquer la majoration doivent introduire une disposition spéciale dans leur programme d'actions avant d'engager les dossiers concernés (que ces dossiers aient été déposés en 2014 ou en 2015).

Il faudra donc envoyer au PART votre PA 2015 pour que nous puissions vous créer une réglementation Opal ASE majorée. (pas de modifications nécessaires dans le CLE et protocoles).

En ce qui concerne les dossiers PO déposés en 2014 qui seront engagés en 2015

Vous ne devez pas utiliser les réglementations ASE majorée. C'est à dire qu'il faudra sélectionner l'ASE Anah de base à 3000€ si disponible.

Si vous n'avez pas de réglementation disponible en 2014 à 3000€, il faudra saisir un nombre de prime inférieur à 1 : exemple : 0.8572 (3500€ / 3000€).

Si les autorités décisionnaires souhaitent appliquer une majoration de l'ASE Anah sur les dossiers 2014, cette disposition devra obligatoirement être inscrite au PA 2015 avant d'engager les dossiers.

Suite au nouveau décret FART, le service des affaires juridiques vous a rédigé 2 fiches relatives à l'ASE 2015 et aux conditions de majorations (PO uniquement) pour tous les dossiers engagés en 2015 (y compris les dossiers déposés en 2014).

Des documents sont disponibles sur Extranah.

Lien :

<http://extranah.anah.fr/extranah/dossiers/habiter-mieux/vue-detaillee-dune-actualite/article/parutiondu-reglement-des-aides-du-fart-applicable-en-2015.html?cHash=a5bbf1cfac007d3d37edf2170110ee56>