

## Fiche 11

**Prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-16 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations (articles R. 321-12 (I, 9°) et R. 321-16 du CCH)**

**Réf :**

- *Délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-16 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrages de ces prestations (articles R. 321-12 (I, 9°) et R. 321-16 du CCH).*

## Sommaire

<b>1. Prestations d'ingénierie subventionnables .....</b>	<b>3</b>
1.1. Missions de suivi-animation .....	3
1.2. Financement des diagnostics et études préalables et des études d'évaluation 3	
<b>2. Financement de l'ingénierie des opérations programmées .....</b>	<b>4</b>
2.1. Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté.....	4
2.2. Opérations programmées sur un territoire ou quartier (hors copropriété en difficulté) .....	5
2.2.1. Concernant la part fixe .....	5
2.2.2. Concernant la part variable .....	5
2.2.2.1. Financement de la part variable.....	5
2.2.2.2. Définition des prestations d'accompagnement .....	8
2.2.2.3. Conditions d'octroi de la prime complémentaire IML.....	10
2.2.2.4. Modalités d'engagement et de paiement des parts variables.....	11
<b>3. Prestations exigées dans le cadre des missions d'accompagnement.....</b>	<b>12</b>
<b>4. Entrée en vigueur .....</b>	<b>12</b>

## 1. Prestations d'ingénierie subventionnables

### 1.1. Missions de suivi-animation

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023, I.5. :**

Les nouvelles opérations adoptées par délibération de la collectivité territoriale maître d'ouvrage à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 intègrent dans leur volet énergie les prestations d'accompagnement définies par l'article L. 232-3 du code de l'énergie.

Pour être éligibles à l'attribution d'une aide de l'Agence, les missions de suivi-animation doivent comprendre un volet énergie qui se traduit, notamment, par :

- la réalisation d'évaluations énergétiques ou d'audits énergétiques le cas échéant ;

### 1.2. Financement des diagnostics et études préalables et des études d'évaluation

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-51, II :**

II.- Le montant maximal des aides de l'Agence pouvant être attribuées aux bénéficiaires mentionnés au 9° du I de l'article R. 321-12 du CCH ou aux diagnostics, études et prestations visés à l'article R. 321-16 du CCH est déterminé conformément aux tableaux et dispositions suivants.

#### 1. Financement des diagnostics et études préalables et des études d'évaluation :

Type de prestation	Taux maximum	Plafond des dépenses subventionnables
Étude et diagnostic préalable ou de repérage	50 %	100 000€ H.T
Étude d'évaluation	50 %	100 000€ H.T
Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes	50 %	100 000€ H.T

2. Financement des études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en place des programmes ou opérations financées par l'Agence :

Type de prestation		Taux maximum	Plafond des dépenses subventionnables
Étude pré-opérationnelle	Opération programmée sur un territoire (en OPAH, OPAH – RU, ORQAD, OPAH – RR, PIG)	50 %	200 000 € H.T.
	Intervention sur une copropriété en difficulté (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété dégradée » et ORCOD)	50 %	100 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement
Étude de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et / ou de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)		50 %	200 000 € H.T.

## 2. Financement de l'ingénierie des opérations programmées

### 2.1. Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté

#### ▪ Extrait de la délibération n° 2023-51, II.3.1. :

#### II.3.1. Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté

Type de prestation	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses subventionnables
Suivi-animation et expertises complémentaires (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété » et ORCOD)	50 %	150 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement
Coordonnateur du plan de sauvegarde	50 %	50 000 € H.T.

Missions du mandataire ad hoc	50 %	50 000 € H.T.
Aide au redressement de la gestion (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriétés dégradées », volet copropriétés dégradées d'une opération programmée et ORCOD)	Prime annuelle maximum : 5 000 €/bâtiment  + 150 € / logement pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale	
Gestion urbaine de proximité (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriétés dégradées », volet « copropriétés dégradées d'une opération programmée et ORCOD)	50%	900 €/logement

## 2.2. Opérations programmées sur un territoire ou quartier (hors copropriété en difficulté)

### 2.2.1. Concernant la part fixe

#### ▪ Extrait de la délibération n° 2023-51, II.3.2. :

La subvention est calculée sur la base d'une part fixe à laquelle peut s'ajouter, dans les conditions définies aux a), b) et c) ci-dessous, une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération.

#### Part fixe :

Type de prestation	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses
Suivi-animation (OPAH, OPAH-RR, PIG...)	35 %	250 000 € H.T.
Suivi-animation en OPAH de renouvellement urbain (OPAH – RU)	50 %	250 000 € H.T.

### 2.2.2. Concernant la part variable

#### 2.2.2.1. Financement de la part variable



<i>Pour les travaux comprenant un volet rénovation énergétique et une intervention sur l'habitat indigne ou dégradé</i>	Pour les PO TMO*, MO* et PB : 4 000 € par logement
Prime à l'accompagnement (i) <i>- Réhabilitation d'un logement moyennement dégradé(PB)</i>	300 € par logement
Prime à l'accompagnement (i) <i>Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap</i>	prestation « complète » et/ou avec « ergothérapeute » : 600 € par logement
Prime à la transformation d'usage (PB)	156 € par logement
Prime complémentaire au développement du logement social dans le parc privé (ii) (conventionnement social en secteur de tension)**	330 € par logement
Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative (ii) (en secteur de tension)**	660 € par logement
Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (iii)	1 450 € par ménage

*\*cf. arrêté 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat*

*\*\* secteur de tension : secteur dans lequel il existe un écart supérieur à 5 € mensuels par m<sup>2</sup> de surface habitable entre la valeur d'estimation du loyer de marché définie à la commune ou à l'arrondissement par le code général des impôts (CGI) et la valeur du loyer loc2 définie à la commune ou à l'arrondissement par le code général des impôts (CGI)*

Les situations ouvrant la possibilité de cumuler plusieurs parts variables pour un même logement sont présentées ci-dessous :

Domaines d'intervention	Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Rénovation énergétique	Accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap
Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé			Cumul possible
Rénovation énergétique		Cumul possible dans le cadre d'une rénovation par étape	Cumul possible
Accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap	Cumul possible	Cumul possible	

En cas de cumul de travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé avec des travaux de rénovation énergétique, le montant du complément de subvention pour l'AMO est un forfait de 4000€ pour l'intégralité de la mission d'accompagnement.

Les travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap font l'objet d'un forfait unique de 600€. La prestation dite d' « AMO socle » est déjà prise en compte dans la prestation dite « AMO complète », cette prestation ne se poursuivant pas après le dépôt de la demande de subvention, elle n'a pas lieu de figurer dans les dispositifs d'OPAH ou de PIG. Le forfait pour la prestation d'AMO dite « complète » intègre la prestation dite « AMO ergothérapeute ». Cette dernière prestation ne peut donc pas être cumulée avec la prestation « AMO socle » même si elle n'est pas réalisée en même temps.

#### 2.2.2.2. Définition des prestations d'accompagnement

▪ **Extrait de la délibération n° 2023-51, 3.2. :**

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux.

Les prestations d'accompagnement sont définies aux annexes 1 et 2 de la délibération relative aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO).



Pour les travaux de rénovation énergétique :

- les prestations d'accompagnement réalisées par l'Accompagnateur Rénov' agréé au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie sont définies par l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié pris en application du décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 ;
- les opérateurs d'AMO doivent être agréés MAR'. Le ménage peut recourir à l'opérateur agréé MAR' de son choix.

Le cas échéant, pour les opérations adoptées par délibération de la collectivité territoriale maître d'ouvrage avant le 31 décembre 2023 et n'intégrant pas les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié, les prestations d'accompagnement sont définies par la délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021. Par conséquent, les évaluations énergétiques réalisées avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie recevable dans le cadre des audits définis à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Pour les travaux de rénovation énergétique, le ménage peut recourir à l'opérateur de son choix : il peut s'agir de l'opérateur retenu par la collectivité dans le cadre du dispositif d'intervention programmé ou de tout autre opérateur répondant aux conditions prévues par la délibération relative à l'assistance à maîtrise d'ouvrage n°2023-50 du 6 décembre 2023.

Les prestataires d'accompagnement des travaux de rénovation énergétique doivent être agréés MAR' dans les OPAH et les PIG, y compris lorsque ces OPAH et ces PIG :

- sont en cours de validité au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ou dont les collectivités maîtres d'ouvrage ont délibéré avant le 31 décembre 2023 ;
- et
- n'intègrent pas les prestations du MAR' pour les travaux de rénovation énergétique.

Une période transitoire est prévue pour le recours obligatoire aux prestations définies dans le cadre du MAR'. Jusqu'au 31 décembre 2025 :

- les prestations obligatoires prévues par l'annexe I de l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié ne sont pas exigées ;
- les évaluations énergétiques réalisées avec les méthodes antérieures demeurent éligibles.

### 2.2.2.3. Conditions d'octroi de la prime complémentaire IML

#### ▪ Extrait de la délibération n°2023-51 II.3.2. :

*(ii) Prime au développement du logement social dans le parc privé & prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative*

Une prime complémentaire de la prime à l'accompagnement du propriétaire bailleur, peut être attribuée pour chaque logement situé dans un secteur [de tension](#) 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 [de tension](#) est définie ci-dessus.

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 ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative. 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 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs susmentionnée ou est loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative et donne lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative.

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.

La prime d'IML (qui s'ajoute à la prime à l'accompagnement du propriétaire) pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire en secteur tendu peut être octroyée pour les logements loués dans le cadre de l'intermédiation locative, à niveau de loyer social ou très social.

Il s'agit de mobiliser le parc privé, par le développement de l'intermédiation locative, en vue de faciliter l'accès aux logements des ménages les plus fragiles et favoriser la sortie des structures d'hébergement notamment.

Le logement doit être en secteur tendu « Anah » et avoir fait l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'octroi de subvention pour travaux avec octroi de la prime d'intermédiation locative (PIL) au bailleur.

#### **2.2.2.4. Modalités d'engagement et de paiement des parts variables**

##### **▪ Extrait de la délibération n°2023-51 II 3.2.**

##### **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.

L'intégration des prestations d'accompagnement réalisées par l'opérateur « Mon Accompagnateur Rénov' » agréé au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie peut être réalisée en cours d'année et faire l'objet d'un complément du montant de la part variable.

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 de l'attribution d'une aide 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, l'aide est soldée à hauteur de l'engagement initial.

Dans le cas où l'intégration dans le dispositif programmé des prestations d'accompagnement réalisées par l'opérateur « Mon Accompagnateur Rénov' » est réalisé en cours d'année, il convient de procéder à un engagement rectificatif avec le différentiel des parts variables.

##### **Exemple :**

La convention d'OPAH prévoit un objectif annuel de 50 logements énergie. L'engagement initial des parts variables sera de  $50 \times 600\text{€}$  soit 30 000€.

L'opérateur intègre l'ensemble des prestations MAR' pour les 30 derniers dossiers.

L'engagement complémentaire sera :  $30 \times 1400\text{€}$  ( $2000\text{€} - 600\text{€}$ ) soit 42 000€.

### **3. Prestations exigées dans le cadre des missions d'accompagnement**

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement du propriétaire comportant l'ensemble des éléments définis par la délibération n°2023-50 relative aux conditions d'attribution et montants des compléments de subvention destinés à financer les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

### **4. Entrée en vigueur**

Les dispositions de la délibération n° 2023-51 sont applicables aux dossiers de demande de subvention déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, y compris celles concernant, dans le cas du suivi-animation, les tranches annuelles prévues pour la mise en œuvre des opérations en cours (OPAH, PIG, etc.).