

DIRECTION GÉNÉRALE

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

Paris, le

12 AVR. 2021

Objet : Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif.

Annexes : Modèles de courrier (x3) et modèles d'évaluation (x2).

Le décret du 22 mai 2019 instaure un pouvoir d'expérimentation au profit du conseil d'administration de l'Anah. Ce nouvel outil permet à l'Agence d'intervenir de manière plus réactive et innovante, notamment en réponse à des besoins exprimés par les territoires dans le cadre des programmes nationaux.

Ainsi, la délibération adoptée le 17 juin 2020 par le Conseil d'administration a proposé la mise en place de deux nouveaux régimes d'aides, à titre expérimental jusqu'au 31 décembre 2023, pour améliorer qualitativement des immeubles situés en cœur de ville, en partenariat avec les collectivités territoriales.

Le premier répond à une demande forte des territoires, en permettant l'accompagnement de la rénovation de façades, dans des secteurs déterminés. Cette aide ne sera ouverte qu'après vérification que le logement ne nécessite pas par ailleurs de travaux importants, afin de ne pas financer la façade d'un immeuble dégradé.

Le second a pour objet de faciliter la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation (local commercial, bureau...) en vue d'y développer des usages communs au bénéfice de l'ensemble de la copropriété. Cette mesure attendue vise à lutter contre l'inoccupation de biens tout en faisant de ces lieux des espaces utiles.

A travers l'amélioration des immeubles et la requalification des centres-villes c'est l'attractivité du territoire et du marché de l'habitat qui est renforcée.

Les présentes instructions précisent les modalités d'application de la délibération précitée, au moyen de deux fiches opérationnelles et de leurs annexes. Une « foire aux questions » (FAQ) sera mise en ligne concomitamment à la parution de ces instructions.

Les conseillers en stratégie territoriales de la direction des stratégies et relations territoriales restent à la disposition de vos services pour tout complément d'information sur ces mesures.

La Directrice générale



Valérie MANCRET-TAYLOR

Sommaire

Principe	4
Fiche 1 – Le financement de la rénovation de façades	5
1. Objet	5
2. Conditions générales	5
2.1. Périmètre	5
2.2. Aide complémentaire de la collectivité	6
2.3. Conditions liées à l'immeuble	6
3. Conditions liées au porteur de projet	7
3.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide	7
3.2. Modalités d'éligibilité	8
4. Aide aux travaux	8
4.1. Commencement des travaux	8
4.2. Dépenses subventionnables	8
4.3. Modalités de calcul	8
5. Demandes d'aide	9
6. Demandes de paiement	9
6.1. Demande d'acompte	10
6.2. Demande de solde	10
6.3. Retrait et reversement	10
7. Paramétrage d'Op@l	10
8. Evaluation	10
Fiche 2 – Le financement de la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation en local à usage collectif	11
1. Objet	11
2. Conditions générales	11
2.1. Périmètre	11
2.2. Aide complémentaire de la collectivité	12
2.3. Condition liée à l'immeuble	12
3. Porteurs bénéficiaires de l'aide	12
4. Aide aux travaux	12
4.1. Commencement des travaux	13
4.2. Dépenses subventionnables	13
4.3. Modalités de calcul	13
4.4. Articulation avec le régime d'aides ingénierie « expertises complémentaires »	13
5. Demandes d'aide	13
6. Demandes de paiement	14
6.1. Demande d'acompte	14
6.2. Demande de solde	14
6.3. Retrait et reversement	14
7. Paramétrage d'Op@l	15
8. Evaluation	15
Annexes	16

Principe

Les présentes instructions précisent les modalités d'application :

- du décret Anah n° 2019-498 du 22 mai 2019, lequel a élargi les pouvoirs du conseil d'administration (CA) ;
- de la délibération n° 2020-25 du 17 juin 2020 relative au cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres villes.

En complément des priorités notifiées annuellement par l'Agence aux territoires, le cadre d'expérimentation proposé vise à redynamiser les centres-villes via le financement de deux interventions qui relèvent du pouvoir d'expérimentation du CA prévu par le décret du 22 mai 2019 :

- la rénovation de façades,
- la transformation d'un local à usage autre que d'habitation en local à usage collectif, en copropriété.

Ces expérimentations concernent les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023.

Le mode d'intervention commun aux deux dispositifs est le suivant :

- Le besoin est identifié et sa faisabilité étudiée par la collectivité porteuse du dispositif éligible (ou l'EPCI, le cas échéant), notamment au regard d'un diagnostic ciblant les linéaires qui ont vocation à être valorisés ;
- La collectivité maître d'ouvrage et la délégation locale de l'Anah (ou le délégataire) inscrivent dans le document conventionnel régissant le programme éligible le recours à ces dispositifs ;
- Une aide complémentaire d'au moins 10% du plafond de travaux prévue pour chacun des deux dispositifs est mise en place par la collectivité (ou l'EPCI, le cas échéant) signataire du dispositif opérationnel éligible.

Le financement de la rénovation de façades et de la transformation d'usage porte sur une aide aux travaux (cf. point 4).

Fiche 1 – Le financement de la rénovation de façades

Afin d'accompagner les collectivités engagées dans ce type de dispositif, il est mis en place une aide pour une intervention exclusive sur les façades sans autres travaux, lorsque les logements ne nécessitent pas d'autres interventions importantes. En effet, si l'Anah finance déjà ce type de travaux, leur prise en charge était jusqu'à présent conditionnée à des travaux sur le gros œuvre dans le cadre d'habitat très dégradé ou de travaux d'isolation thermique.

1. Objet

Une nouvelle aide est créée à titre expérimental pour soutenir les opérations de rénovation de façades.

2. Conditions générales

2.1. Périmètre

L'existence d'un projet dans le cadre d'une opération d'ensemble (projet urbain, opération à l'échelle d'un quartier/îlot) est nécessaire à la mise en œuvre de ce régime d'aides. Ainsi, le financement de la rénovation de façades intervient obligatoirement dans le cadre, soit :

- du programme Action Cœur de Ville ;
- d'un pacte de développement territorial : Pacte Ardennes, Pacte de développement territorial pour la Nièvre, Plan particulier pour la Creuse ;
- d'une opération de revitalisation des territoires (ORT) valant opération programmée d'amélioration de l'habitat en faveur du renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- d'une OPAH-RU.

Concrètement, ces dispositifs feront l'objet d'un volet spécifique ou d'un avenant au document conventionnel régissant le programme ACV/le pacte de développement territorial/l'ORT valant OPAH-RU/l'OPAH-RU, permettant de définir :

- 1- **Un périmètre géographique limité d'intervention** de cette mesure, notamment au regard d'un diagnostic ciblant les linéaires qui ont vocation à être valorisés et en ciblant les façades prioritaires dans le cadre d'un phasage prévisionnel. Les linéaires et immeubles éligibles s'inscriront dans les secteurs d'interventions identifiés dans la convention d'ORT lorsque celle-ci existe. En outre, sera évaluée la pertinence d'intégrer prioritairement :

- le parcours marchand, c'est-à-dire les linéaires commerciaux et économiques à maintenir, identifiés dans les plans locaux d'urbanisme, intercommunaux le cas échéant (article L. 151-6 du code de l'urbanisme) et les localisations préférentielles des locaux

commerciaux et d'activités définies dans le document d'aménagement artisanal et commercial intégré au document d'orientations et d'objectifs des schémas de cohérence territoriale (articles L.141-16 et s. du code de l'urbanisme) ;

- le prolongement du parcours marchand défini par la collectivité afin de prendre en compte des bâtiments ayant un caractère patrimonial remarquable ou un espace public emblématique dans un souci de cohérence des flux, notamment touristiques ;
- l'environnement immédiat des opérations de restructuration d'îlots en hyper-centre dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne afin d'amplifier l'intervention publique et d'encourager une dynamique vertueuse pour d'autres îlots.

Lorsque des linéaires commerciaux et économiques à maintenir sont identifiés dans un document de planification, qu'un dispositif de rénovation de façades similaire a été mis en place par la collectivité ou qu'un diagnostic identifiant des linéaires prioritaires d'intervention a déjà été réalisé, ceux-ci peuvent être pris en compte utilement pour définir le périmètre, sans que de nouvelles études soient obligatoirement nécessaires, sauf à ce qu'ils ne soient plus en phase avec la situation de la commune.

2- Les engagements financiers de l'Anah, qui ne pourront excéder :

- en OPAH-RU : 5% du montant total des contributions prévisionnelles de l'Anah inscrites dans les conventions de programmes¹ ;
- hors OPAH-RU : une enveloppe globale fixée à 2 € rapportée au nombre total d'habitants² de la commune pour les villes Action Cœur de Ville sans OPAH-RU et pour les villes intégrées dans un pacte de développement territorial sans OPAH RU.

3- L'objectif quantitatif de façades traitées, fixé en cohérence avec les deux premiers points (sur la durée de l'expérimentation, soit jusqu'au 31 décembre 2023).

Dans les conditions prévues au point 8, une évaluation annuelle sera produite.

2.2. Aide complémentaire de la collectivité

Une aide complémentaire de la collectivité territoriale signataire du dispositif éligible (ou de l'EPCI, le cas échéant) devra être instaurée, correspondant à au moins 10% du montant de travaux subventionnables plafonné à 5 000 € hors taxes par logement, soit une aide minimale de 500 € HT par logement. Cet engagement devra avoir été acté dans le volet spécifique ou l'avenant du document conventionnel susmentionné.

2.3. Conditions liées à l'immeuble

2.3.1 Des logements ne nécessitant pas de rénovations importantes.

Les immeubles concernés sont ceux comportant un ou plusieurs logements. Le projet devra porter sur la totalité de la (ou des) façade(s) à rénover.

¹ Dans le cas exceptionnel où la situation prévue hors OPAH-RU serait plus avantageuse pour la collectivité, cette dernière solution pourra s'appliquer (2€/habitant de la commune concernée par le dispositif).

² Le dernier recensement par l'Insee fait référence.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

La collectivité (ou l'EPCI, le cas échéant) doit s'assurer, pour les aides individuelles aux propriétaires occupants (PO) et bailleurs (PB), que les logements ne nécessitent pas d'autres rénovations importantes.

Dans ce cadre, elle devra effectuer une visite du logement concerné par la demande d'aide³. Une attestation de visite précisant qu'aucun signalement n'a été réalisé en application de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation sera transmise au propriétaire⁴ (protection de la sécurité et la santé des personnes). Celui-ci la transmettra au service instructeur lors du dépôt de sa demande d'aide.

Cette visite sera également l'occasion de sensibiliser le propriétaire et de le conseiller sur la lutte contre la dégradation, les performances thermiques et l'adaptabilité du logement.

Dans le cas où un signalement aura été effectué, le financement pour la rénovation des façades sera conditionné aux suites données par l'autorité compétente et le cas échéant à la réalisation préalable de travaux (potentiellement éligibles par ailleurs aux aides de l'Agence, en application de la réglementation propre aux PO et PB).

2.3.2 Des immeubles soumis à l'obligation de rénovation thermique.

L'obligation de mettre en œuvre une isolation thermique à l'occasion de travaux importants de ravalement s'applique, dans les conditions et limites fixées aux articles R.131-28-7 et suivants du CCH. Il s'agit de travaux de ravalement de façade de type réfection d'enduit ou installation d'un parement sur au moins 50% de la surface de la façade. L'isolation installée doit être conforme à l'arrêté du 3 mai 2007 modifié relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Dans les cas où cet article s'applique, il conviendra d'orienter les demandeurs vers les aides les plus avantageuses selon leur situation (Ma prime rénov' ou Habiter Mieux Sérénité). Cette analyse doit s'effectuer le plus en amont possible et est étudiée par l'opérateur chargé du suivi-animation dans le cas d'une OPAH-RU.

Dans les cas où cet article ne s'applique pas, les travaux veilleront à ne pas altérer la performance énergétique de l'immeuble.

3. Conditions liées au porteur de projet

3.1. Porteurs bénéficiaires de l'aide

Les porteurs de projet éligibles pouvant intervenir dans le cadre du régime d'aides de rénovation de façades sont, conformément à la délibération du 17 juin 2020 :

- les propriétaires occupants (PO) et personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants mentionnés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH,
- les propriétaires bailleurs (PB) et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH⁵,

³ Le cas échéant, sa réalisation peut être déléguée. La visite effectuée pourra alors être financée par l'Agence dans le cadre du suivi-animation (part fixe).

⁴ Un modèle d'attestation de visite est fourni en annexe 3.

⁵ Le PB devra fournir une évaluation énergétique conforme aux dispositions de l'arrête du 10 novembre 2020 faisant apparaître une consommation maximale de 331 kWh/m2/an s'il veut pouvoir bénéficier du dispositif fiscal Louer abordable.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

- à l'exclusion de toute aide individuelle portant sur le même objet, les syndicats des copropriétaires de copropriétés (SDC) en difficulté dans les cas mentionnés aux 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH, en dernière tranche de travaux.

3.2. Modalités d'éligibilité

- Les propriétaires occupants qui bénéficient de cette aide sont soumis aux dispositions de l'article 14 du RGA (le logement doit être occupé pendant une durée de 6 ans).
- Les propriétaires bailleurs prennent des engagements de location dans le cadre d'un conventionnement avec travaux (visé aux L. 321-4 et L. 321-8 du CCH).
- Les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ne peuvent se voir octroyer une aide que si les travaux prescrits pour le redressement de la copropriété ont été réalisés ou sont en cours de réalisation.

4. Aide aux travaux

L'aide concerne les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023.

4.1. Commencement des travaux

Les travaux doivent commencer dans le respect des délais prévus à l'article 14 du RGA.

4.2. Dépenses subventionnables

Les travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie,...), peuvent être subventionnés, sans nécessité d'intervention sur le gros œuvre. Toutes les façades de l'immeuble sont concernées (donnant sur rue, cour, jardin).

Par ailleurs, les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques etc.) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafonds de travaux.

4.3. Modalités de calcul

L'Agence participe au financement de ces travaux à hauteur d'un taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000 € hors taxes par logement⁶. Ce taux est identique à tous les bénéficiaires⁷.

Si une aide a déjà été versée dans les cinq années précédentes pour le même logement, les dispositions prévues actuellement au 9° de la délibération 2020-50

⁶ Pour des travaux en parties communes de copropriété le calcul de l'aide sera réalisé sur la quote-part de travaux correspondant au logement éligible (immeuble préalablement identifié, porteur de projet éligible aux aides de l'Anah).

⁷ Les dispositions de l'article R.321-21-1 s'appliquent aux aides octroyées aux propriétaires bailleurs et occupants.

(PO), au 14° de la délibération 2020-51 (PB). Les dispositions prévues au e) du 3° de la délibération 2020-57 s'appliquent également dans le cas des SDC en difficulté.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de surfinancer le projet et de porter le montant des aides à plus de 80% du coût total TTC de l'opération, sauf exceptions prévues en application de l'article R.321-17 du CCH.

5. Demandes d'aide

La demande d'aide est déposée par le porteur de projet⁸ :

- préalablement à tout commencement des travaux (article 5 du RGA) ;
- durant la durée de validité du dispositif opérationnel auquel l'expérimentation est adossée.

Les demandes d'aide sont formulées par logement pour les PO et PB (via les formulaires « Cerfa » habituels pour les PO et PB). Elles sont formulées à l'immeuble pour les syndicats de copropriété (via le formulaire « Cerfa » habituel pour les syndicats de copropriétaires). Elles sont instruites dans les conditions énoncées au RGA.

Il est rappelé que toute demande de subvention n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à un minimum de 1 500 € HT. Ce seuil s'appréciant pour chaque demande de subvention (délibération d'application du RGA n°2010-09).

Elle doit être accompagnée des pièces prévues à l'annexe 1 du RGA et, pour les PO et PB, de l'attestation mentionnée au 2.3.1.

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

Le service en charge de l'instruction étudie la demande d'aide sur la base des pièces transmises et des engagements souscrits dans ce cadre. Un modèle de décision d'attribution est prévu en annexe 1.

6. Demandes de paiement

Les demandes d'aide étant formulées au logement pour les PO et PB et à l'immeuble pour les SDC en difficulté, les demandes de paiement (acompte ou solde) le sont de la même manière.

Toute demande de paiement est adressée au service instructeur en charge du dossier dans les conditions prévues par le RGA.

⁸ Hors copropriété dégradée où la demande est faite par le SDC, les PO et PB copropriétaires peuvent effectuer leur demande individuellement ou dans le cadre d'une demande groupée s'il y a d'autres copropriétaires éligibles (formulaire Anah « mandataire commun »). Un formulaire spécifique devra alors être renseigné pour les propriétaires occupants et un autre pour les propriétaires bailleurs aux fins de simplification de l'instruction des demandes.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

6.1. Demande d'acompte

Les demandes d'acompte s'effectuent dans les conditions définies par le RGA (chapitre 2).

6.2. Demande de solde

Le paiement du solde de l'aide intervient une fois les travaux réalisés.

Les travaux doivent être achevés dans les conditions fixées par le RGA. La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah. Cette date de réception marque le début des engagements requis.

Les règles de droit commun s'appliquent en matière d'écrêtement (Cf. RGA – chapitre 2).

Un modèle de demande de solde au titre de l'aide aux travaux est disponible en annexe 2. Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

6.3. Retrait et reversement

Le service instructeur vérifie le respect des engagements du porteur de projet. Il pourra être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, reversement des sommes versées en cas de non-respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

7. Paramétrage d'Op@l

Le service instructeur sollicitera le paramétrage d'Op@l en s'adressant à la direction des stratégies et des relations territoriales suivant les procédures habituelles.

8. Evaluation

La collectivité maître d'ouvrage ou son opérateur d'OPAH RU établira annuellement une évaluation de la démarche en complétant les éléments de la fiche jointe en annexe 4.

Fiche 2 – Le financement de la transformation d'un local non affecté à un usage d'habitation en local à usage collectif

Afin de lutter contre la vacance et la dégradation de locaux non affectés à un usage d'habitation, il est mis en place un financement des syndicats de copropriétaires pour des travaux de transformation de ces locaux, en vue d'y développer des usages communs au bénéfice de l'ensemble d'une copropriété. Tous les syndicats de copropriétaires sont concernés par cette expérimentation, sans condition de difficulté ou de fragilité.

1. Objet

Cette nouvelle aide est créée, à titre expérimental pour les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023, dans le but de financer les opérations de transformation de locaux à usage autre que d'habitation (local commercial, bureau...) en locaux à usage collectif (par exemple : lieu dédié à des activités collectives ou mutualisées -une buanderie, un local vélos, un espace autonomie ou intergénérationnel, etc.-, amélioration de l'accessibilité du bâti par la transformation des conditions d'accès).

En outre, l'aide existante à l'ingénierie au titre des expertises complémentaires en copropriété est ouverte à tous les syndicats de copropriétaires engagés dans cette expérimentation, pour le financement des prestations qui y sont liées.

2. Conditions générales

2.1. Périmètre

L'existence d'un projet dans le cadre d'une opération d'ensemble (projet urbain, opération à l'échelle d'un quartier/ilot) est nécessaire à la mise en œuvre de ce régime d'aides. Ainsi, le financement de la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en locaux à usage collectif intervient obligatoirement dans le cadre, soit :

- du programme Action Cœur de Ville ;
- d'un pacte de développement territorial : Pacte Ardennes, Pacte de développement territoriale pour la Nièvre, Plan particulier pour la Creuse ;
- d'une opération de revitalisation des territoires (ORT) valant opération programmée d'amélioration de l'habitat en faveur du renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- d'une OPAH-RU.

Concrètement, ces dispositifs feront l'objet d'un volet spécifique ou d'un avenant au document conventionnel de référence permettant de définir :

- 1- **L'identification d'un périmètre géographique limité d'intervention** de cette mesure, notamment au regard d'un diagnostic du périmètre géographique d'intervention de cette mesure réalisé par la collectivité, ciblant les linéaires d'activité ou les emplacements commerciaux inactifs qui ont vocation à changer d'usage. Les linéaires et immeubles éligibles s'inscriront obligatoirement dans les secteurs d'interventions identifiés dans la convention d'ORT lorsque celle-ci existe ;
- 2- **Les engagements financiers de l'Anah ;**
- 3- **L'objectif quantitatif de locaux traités**, fixé en cohérence avec les deux premiers points (sur la durée de l'expérimentation, soit jusqu'au 31 décembre 2023).

Si un dispositif similaire a été mis en place par la collectivité ou si un diagnostic identifiant des linéaires prioritaires d'intervention a déjà été réalisé, ceux-ci peuvent être pris en compte utilement pour définir le périmètre, sans que de nouvelles études soient obligatoirement nécessaires, sauf à ce qu'ils ne soient plus en phase avec la situation de la commune.

Dans les conditions prévues au point 8, une évaluation annuelle sera produite.

2.2. Aide complémentaire de la collectivité

Une aide complémentaire de la collectivité territoriale signataire du dispositif éligible (ou de l'EPCI, le cas échéant) devra être instaurée, correspondant à au moins 10% du montant de travaux subventionnables plafonné à 50 000 € hors taxes par projet de restructuration de local, soit 5 000 € HT par local. Cet engagement devra avoir été acté dans le volet spécifique ou dans l'avenant du document conventionnel susmentionné.

2.3. Condition liée à l'immeuble⁹

Les immeubles concernés sont ceux affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et comportant au moins deux logements.

3. Porteurs bénéficiaires de l'aide

Les porteurs de projet éligibles pouvant intervenir dans le cadre du régime d'aides en faveur de la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en locaux à usage collectif sont, conformément à la délibération du 17 juin 2020, les syndicats des copropriétaires.

4. Aide aux travaux

L'aide concerne les dossiers engagés jusqu'au 31 décembre 2023.

⁹ Rappel : les copropriétés ont l'obligation de procéder à leur immatriculation au sein du registre national des copropriétés.

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

4.1. Commencement des travaux

Les travaux doivent commencer dans le respect des délais prévus à l'article 14 du RGA.

4.2. Dépenses subventionnables

Les travaux éligibles au financement de l'Anah sont ceux qui entrent dans la catégorie des travaux subventionnables définis par la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010.

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

La participation financière de l'Anah ne concerne pas la partie acquisition. Seule la partie amélioration/réhabilitation/transformation d'usage peut être incluse dans la dépense subventionnable.

4.3. Modalités de calcul

L'Agence participe au financement de ces travaux à hauteur d'un taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de 50 000 € hors taxes.

Le montant de la subvention ne peut avoir pour effet de surfinancer le projet et de porter le montant des aides à plus de 80% du coût total TTC de l'opération, sauf exceptions prévues en application de l'article R.321-17 du CCH.

4.4. Articulation avec le régime d'aides ingénierie « expertises complémentaires »

La participation financière de l'Anah au titre de cette expérimentation concerne exclusivement la partie travaux du projet.

Dans un certain nombre de cas, des expertises notamment juridiques ou encore de gestion peuvent être indispensables au regard de la complexité de mise en œuvre. Celles-ci relèveront d'un financement au titre du dispositif des expertises complémentaires, prévu actuellement dans la délibération n°2020-53 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (articles R. 321-15 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH).

Les règles relatives à ce dispositif s'appliquent dans les conditions de financement en vigueur au moment de l'engagement du dossier (dépenses subventionnables et plafond de dépenses, taux de subvention, ...).

Cette subvention est dissociée de la subvention au titre des travaux et, de ce fait, leurs chronologies peuvent être différentes.

5. Demandes d'aide

La demande d'aide est déposée par le porteur de projet :

- préalablement à tout commencement des travaux (article 5 du RGA) ;

Instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif

- durant la durée de validité du dispositif éligible auquel l'expérimentation est adossée.

Les demandes d'aide sont formulées via un formulaire « Cerfa » dédié, par projet de restructuration de local et instruites dans les conditions énoncées au RGA.

Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

Le service en charge de l'instruction étudie la demande d'aide sur la base des pièces transmises et des engagements souscrits dans ce cadre. Un modèle de décision d'attribution est prévu en annexe 1.

6. Demandes de paiement

Les demandes d'aide étant formulées par projet de restructuration de local, les demandes de paiement (acompte ou solde) le sont aussi. Toute demande de paiement est adressée au service instructeur en charge du dossier dans les conditions prévues dans le RGA.

Dans les conditions prévues au point 8, une évaluation annuelle sera produite.

6.1. Demande d'acompte

Les demandes d'acompte s'effectuent dans les conditions définies par le RGA (chapitre 2).

6.2. Demande de solde

Le paiement du solde de l'aide intervient une fois les travaux réalisés.

Les travaux doivent être achevés dans les conditions fixées par le RGA. La demande de paiement du solde intervient une fois les travaux réalisés et l'ensemble des pièces justificatives adressées à l'Anah.

Les règles de droit commun s'appliquent en matière d'écrêtement (Cf. RGA – chapitre 2).

Un modèle de demande de solde au titre de l'aide aux travaux est disponible en annexe 2. Une pièce déjà versée au dossier ne doit pas être demandée de nouveau, sauf pour faire état d'une actualisation des informations qui y figurent.

6.3. Retrait et reversement

Le service instructeur vérifie le respect des engagements du porteur de projet. Il pourra être procédé au retrait de l'aide accordée avec, le cas échéant, reversement des sommes versées en cas de non-respect des conditions fixées dans la décision d'attribution de la subvention et des engagements signés par le porteur de projet.

7. Paramétrage d'Op@l

Le service instructeur sollicitera le paramétrage d'Op@l en s'adressant à la direction des stratégies et des relations territoriales suivant les procédures habituelles.

8. Evaluation

La collectivité maître d'ouvrage ou son opérateur d'OPAH RU établira annuellement une évaluation de la démarche en complétant les éléments de la fiche jointe en annexe 5.

Annexes

Annexe n°1 : Modèle de décision d'attribution de l'aide aux travaux

Annexe n°2 : Modèle de demande de solde au titre de l'aide aux travaux

Annexe n°3 : Modèle d'attestation de visite

Annexe n°4 : Modèle d'évaluation pour la rénovation de façade

Annexe n°5 : Modèle d'évaluation pour la transformation de local autre qu'à usage d'habitation en local à usage collectif

Annexe n°1 aux instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif – Modèle de décision

A [lieu], le [date]

[Nom de l'autorité décisionnaire - adresse du service instructeur]

A l'attention de [Identité du porteur : Nom- raison sociale et adresse / nom et prénom du représentant signataire de la demande d'aide - @ et tel]

Réf. du dossier : XXX

Objet : Notification d'attribution de l'aide aux travaux au titre de la [rénovation de façades/transformation de local autre qu'à usage d'habitation en local à usage collectif]

Suite à votre demande du [date figurant sur le récépissé] jj mois aaaa, j'ai le plaisir de vous informer de l'attribution d'une aide aux travaux dans le cadre de votre projet de [rénovation de façades/transformation de local autre qu'à usage d'habitation en local à usage collectif] cité en référence.

Le montant de l'aide s'établit à [X] €, assis sur une dépense subventionnable prévisionnelle de [X] € H.T. financée au taux de [X] %.

Ce montant constitue un maximum et fera l'objet d'un nouveau calcul si les dépenses finales correspondant aux prestations réalisées sont inférieures au montant prévisionnel.

Vous devrez justifier de l'achèvement des prestations subventionnées en transmettant, avant le [jj mois aaaa], votre demande de paiement du solde accompagnée des pièces suivantes :

- la copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- le plan de financement définitif ;
- le RIB correspondant à l'identité du porteur ;

Accompagnées le cas échéant des pièces prévues à l'annexe I, 2° du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat pour les propriétaires bailleurs. [rénovation de façades]

Exceptionnellement, sur demande motivée et formulée avant le terme fixé, une prorogation de deux ans du délai d'achèvement peut vous être accordée.

Rappel des engagements :

[Façades]

- Pour les propriétaires bailleurs : conventionner le logement avec l'Anah pendant une durée minimale de neuf ans et le louer au niveau du loyer

Annexe n°1 aux instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif – Modèle de décision

conventionné privé dans le respect des plafonds de ressources des locataires applicables.

- Pour les propriétaires occupants : occupation du logement pendant une durée de six ans à titre de résidence principale.

Le non-respect de ces conditions pourrait entraîner le retrait et le reversement de l'aide.

Je vous prie de croire, madame, monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le délégué de l'agence dans le
département /
Le Président de ..., délégataire des
aides de l'Anah
[Qualité et nom du signataire]

Annexe n°2 aux instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif - Modèle de demande de solde

A [lieu], le [date]

Identité du porteur : [Nom- raison sociale et adresse / nom et prénom du représentant signataire de la demande d'aide - @ et tel]

A l'attention de [Nom de l'autorité décisionnaire - adresse du service instructeur]

Objet : Demande de solde pour les travaux réalisés dans le cadre d'une [rénovation de façades/transformation de local autre qu'à usage d'habitation en local à usage collectif]

Numéro de dossier : XXXXXX

J'ai l'honneur de solliciter le versement du solde de l'aide attribuée pour la réalisation de travaux dans le cadre d'une [rénovation de façades/transformation de local autre qu'à usage d'habitation en local à usage collectif] de l'immeuble sis Je certifie que les travaux sont réalisés et déclare les travaux achevés.

Les dépenses définitives s'élèvent à :€ H.T., soit € T.T.C.

Pièces jointes à la présente demande :

- la copie des factures attestant de la réalisation des travaux ;
- le RIB correspondant à l'identité du porteur ;
- le plan de financement définitif ;

Accompagnées le cas échéant des pièces prévues à l'annexe I, 2° du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat pour les propriétaires bailleurs. [rénovation de façades]

Signature du porteur

Attestation de visite

Je soussigné [maire/président/opérateur délégué] atteste que le logement de [M./Mme XXX] sis [adresse] a fait l'objet d'une visite dans le cadre d'une demande d'aide pour la rénovation de la façade de l'immeuble et dans l'objectif de vérifier qu'il ne nécessite aucun travaux de rénovation importante.

Aucun signalement n'a été réalisé en application de l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

A [ville], le [date]

[signature et cachet]

Annexe n°4 aux instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif – Modèle d'évaluation annuelle pour la rénovation de façades

(à compléter par la collectivité maître d'ouvrage ou son opérateur d'OPAH RU)

OPAH RU DE XXXXX / ville de XXXX

ANNEE XXXX

RAPPEL DISPOSITIF LOCAL - FACADES

Nombre total de logements visés par le dispositif local d'aide à la rénovation des façades	<i>(objectif annuel de la collectivité avec ou sans cofinancement Anah)</i>
Nombre de logements ciblés par l'expérimentation Anah	<i>(objectif annuel fixé dans le document conventionnel)</i>
Modalités de cofinancement par la collectivité du dispositif local "façades"	<i>(réponse libre selon le contenu de la délibération relative à l'aide de la collectivité : prime/prorata/autre? Niveau de financement? Majoration? Types de propriétaires ciblés? Etc.)</i>

RESULTATS

Localisation des dossiers	total des dossiers financés dans l'année	
	rues marchandes principales	<i>(nombre de dossiers façades financés par l'Anah dans l'année sur cette catégorie de linéaire)</i>
	rues remarquables non marchandes	<i>(nombre de dossiers façades financés par l'Anah dans l'année sur cette catégorie de linéaire)</i>
	rues autour d'un îlot en RHI	<i>(nombre de dossiers façades financés par l'Anah dans l'année sur cette catégorie de linéaire)</i>
	autres (à préciser)	<i>(nombre de dossiers façades financés par l'Anah dans l'année sur cette catégorie de linéaire. Détailler le nombre de dossiers par sous-catégorie de linéaire)</i>

IMPACTS

Nombre de projets de travaux de ravalement s'accompagnant d'une requalification d'un rez-de-chaussée commercial vacant (remise en activité, transformation d'usage, remise en état de la devanture commerciale, etc.)			
Ancienne fonction des rez-de-chaussées vacants avant rénovation (dernière activité connue)	<i>(détailler le nombre de rez-de-chaussées du précédent indicateur par catégorie d'usage : X boulangeries, X restaurants, etc.)</i>	nouvelle fonction des rez-de-chaussées après rénovation (préciser si occupation prévisionnelle à venir actée)	<i>(détailler le nombre de dossiers par catégorie d'usage : X commerces, X logements, X locaux poubelles, etc.)</i>
Nombre de signalements réalisés après visite			
Nombre de projets de travaux motivés par l'aide au ravalement			
Ces travaux ont-ils été financés par l'Anah?	<i>(sous-total de l'indicateur précédent)</i>		

COMMENTAIRES COMPLEMENTAIRES

réponse libre : ampleur de la surface des façades? Matériaux privilégiés? Insertion architecturale (prescriptions urbanisme ou protection patrimoniale)? Localisation des façades (avant/arrière/latérale)? Etc.

Ces informations collectées annuellement alimenteront l'évaluation qualitative de l'expérimentation. Elles compléteront les données issues de l'Infocentre

Annexe n°5 aux instructions relatives à l'instauration à titre expérimental des régimes d'aide afférents à la rénovation de façades et à la transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif – Modèle d'évaluation annuelle pour la transformation de local autre qu'à usage d'habitation en local à usage collectif

(à compléter par la collectivité maître d'ouvrage ou son opérateur d'OPAH RU)

OPAH RU DE XXXXX / ville de XXXX

ANNEE XXXX

CONTEXTE	
Antériorité des dispositifs d'intervention pour le changement d'usage locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif (dit "rez-de-chaussée inactifs") par la collectivité locale	<i>(Oui/Non. Descriptif du dispositif mis en place par la Collectivité le cas échéant)</i>
Modes d'identification des linéaires/copropriétés à rez-de-chaussée inactifs	<i>(réponse libre)</i>

RESULTATS	
Les travaux sur le rez-de-chaussée vacant ont-ils motivé des travaux sur les logements et/ou les parties communes ?	<i>(Oui/Non)</i>
Ces travaux ont-ils été subventionnés par l'Anah?	<i>(Oui/Non)</i>
Clés/Facteurs de réussite	<i>(réponse libre)</i>
Difficultés rencontrées	<i>(réponse libre)</i>

IMPACTS		
Dernière occupation connue	<i>(réponse libre, par exemple : boulangerie, restaurant, etc.)</i>	Usages collectifs prévus/développés
		<i>(réponse libre, par exemple : local vélos et poussettes, local poubelles, etc.)</i>

COMMENTAIRES COMPLEMENTAIRES
Surfaces traitées? Nature des aménagements (dont accessibilité aux étages)? Regroupement de plusieurs locaux? Etc.

Ces informations collectées annuellement alimenteront l'évaluation qualitative de l'expérimentation. Elles compléteront les données issues de l'Infocentre

