

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2 FEVRIER 2022

## Evolution du régime d'aide Habiter Mieux pour les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion

Point : 1.4

Délibération : 2022-04

*Enjeux* : En prévoyant une nouvelle méthodologie pour la définition des plafonds de loyers et des plafonds de ressources en cas de conventionnement Anah, la réforme du dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif dans l'habitat ancien issue de la loi n°2021-1900 de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 modifie les loyers-plafonds applicables aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Un ajustement des modalités d'aides de l'Anah en faveur de ces organismes est nécessaire afin de sécuriser les opérations engagées par ces structures.

*Objet* : La présente délibération a pour objet d'ajuster le régime d'aide en faveur des organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, afin de tenir compte des évolutions issues de la réforme du dispositif en faveur de l'investissement locatif dans l'habitat ancien, ainsi qu'une mise à jour rédactionnelle.

# Régime d'aide applicable aux propriétaires bailleurs et aux bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R.312-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R.321-12 du CCH

## Exposé des motifs

La réforme du dispositif fiscal en faveur de l'investissement locatif dans l'habitat ancien issue de l'article 67 de la loi n° 2021-1900 de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 prévoit une évolution des plafonds de ressources et plafonds de loyers applicables en cas de conventionnement Anah. Ces derniers ne sont plus définis en fonction d'une zone géographique (A, A bis, B1, B2, C), mais par l'application de décotes par rapport aux loyers réels observés dans chaque commune (-15 % pour le segment intermédiaire, -30 % pour le segment social, -45 % pour le segment très social).

Ces plafonds de loyer sont diminués en contrepartie d'un avantage fiscal important dont ne bénéficient pas les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de l'article L. 365-2 du CCH. Cette diminution des plafonds de loyers pourrait par conséquent remettre en cause l'équilibre financier des opérations portées par ces organismes MOI. Il est donc nécessaire de maintenir les loyers PLAI en faveur des opérations pilotées par les organismes MOI pour ne pas déséquilibrer notamment les opérations de conventionnement très social réalisées dans les territoires relevant actuellement du zonage C, appelé « zone détendue ».

En effet, si ces organismes disposent d'un régime d'aide dédié pour la réalisation de travaux défini au 9° de la présente délibération, la délivrance de la subvention est notamment conditionnée au respect du plafond de loyers PLA-I (auquel est appliqué un coefficient de structure), sans pouvoir être supérieur au niveau de loyer très social applicable en cas de conventionnement Anah<sup>1</sup>.

En cohérence avec les évolutions des règles de détermination des plafonds de loyers, il est proposé de supprimer cette condition de respect du niveau de loyer très social applicable en cas de conventionnement Anah. Les loyers pratiqués par les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion seront désormais définis par référence au loyer maximal applicable aux logements financés en PLA-I.

En outre, en cohérence avec les dispositions du décret n° 2020-236 du 11 mars 2020 relatif à la déconcentration de décisions administratives individuelles dans le domaine de la construction et de l'habitation, il est proposé de supprimer la référence au caractère « ministériel » de l'agrément détenu par les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion. En application de ce décret et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, cet agrément est accordé par le préfet de la région où est situé le siège social de l'organisme.

---

<sup>1</sup> « 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 ».

*Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :*

**Délibération n°2022-04 : Régime d'aide applicable aux propriétaires bailleurs et aux bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R.312-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R.321-12 du CCH**

Les conditions d'octroi et le montant maximal des aides de l'agence pouvant être attribuées aux bénéficiaires mentionnés aux 1° et 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH sont déterminés conformément aux dispositions ci-après (cf. annexe 1 « Tableau synthétique des aides aux propriétaires bailleurs et aux bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R.312-12 du CCH ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R.321-12 du CCH»).

**1° 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**

Dans le cas où le projet de travaux vise à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, nécessitant de mettre en œuvre des travaux lourds, l'aide peut être attribuée dans les limites du plafond de travaux majoré, dans les conditions ci-après.

**a)** L'application du plafond majoré n'a pas de caractère automatique. Si l'ampleur et le coût des travaux à réaliser pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation ne le justifient pas, le plafond de travaux majoré n'est pas appliqué. Les travaux peuvent toutefois être subventionnés dans les conditions définies au 2°.

**b)** L'application du plafond de travaux majoré n'est possible que dans l'un des cas suivants :

- en présence d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris respectivement en application du 1° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH et à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique,
- existence avérée d'une situation d'insalubrité, constatée sur la base d'un rapport d'analyse 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,
- existence avérée d'une situation de dégradation très importante, 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.

**c)** Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements, le plafond de travaux majoré peut être appliqué pour l'ensemble des logements subventionnés :

- lorsque l'objet principal du projet de travaux lourds porte sur les parties communes du bâtiment, et que la situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante concerne ces parties communes ;
- lorsque le projet de travaux lourds consiste en un traitement d'ensemble du bâtiment, et que la surface habitable des logements objets de la demande, et reconnus en situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, représente plus de la moitié de la surface habitable totale de ce bâtiment.

**d)** Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré, l'opération comporte :

- une mission de maîtrise d'œuvre complète,
- ou, quand une mission de maîtrise d'œuvre n'est manifestement pas nécessaire et en dehors des cas de maîtrise d'œuvre obligatoire définis par le conseil d'administration en application de l'article 4 du règlement général de l'agence, une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage exécutée dans le cadre, soit d'une mission de suivi-animation d'opération programmée, soit d'un contrat signé avec un opérateur et pouvant éventuellement donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.

**e)** En cas d'application du plafond de travaux majoré, des travaux autres que ceux nécessaires pour mettre fin à la situation d'habitat indigne ou de dégradation peuvent également être pris en compte, dès lors qu'ils figurent sur la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application de l'article 4 du RGA (délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010). Le taux maximal applicable est identique pour l'ensemble des travaux subventionnés.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques, selon les conditions fixées au 2°, d).

Selon des modalités définies par instruction du directeur général, les travaux de rénovation énergétique financés par l'agence doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement) lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.

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

Lorsque la situation à laquelle le projet de travaux vise à répondre ne justifie pas l'application, telle que prévue au 1° ci-dessus, du plafond de travaux majoré, l'aide peut être attribuée dans les limites d'un plafond de travaux au sein duquel le ou les taux de subvention maximaux applicables dépendent de la nature des travaux et de la situation à résoudre.

### **a) Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat**

Relèvent des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, au sens de la présente délibération :

- lorsque l'ampleur et le coût du projet ne justifient pas l'application du plafond de travaux majoré, les travaux réalisés à la suite :
  - d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris respectivement en application du 1° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH et à l'article L. 1331-23 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 d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- dans les autres cas, les travaux réalisés à la suite :

- d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application du 2° de l'article L.511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH ;
- d'une notification de travaux prise en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique (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.

Les autres travaux du projet peuvent être financés dans les conditions définies aux b), c), d) et e) ci-dessous.

### **b) Travaux pour l'autonomie de la personne**

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 du locataire, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur dans les mêmes conditions que celles fixées au b) du 2° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et aux personnes assurant la charge effective des travaux.

En tout état de cause, ces travaux figurent dans la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA (délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010).

Les autres travaux du projet peuvent être financés dans les conditions définies aux a), c), d) et e) du présent 2°.

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

Les travaux concernés sont ceux permettant de résoudre une situation avérée de dégradation « moyenne », 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.

Dans ce cas, des travaux autres que ceux nécessaires pour mettre fin à la situation de dégradation peuvent être également pris en compte, dès lors qu'ils figurent dans la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du RGA (délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010).

Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements ou un immeuble, l'ensemble des logements subventionnés (le cas échéant, à l'exclusion de ceux pour lesquels est appliqué le plafond de travaux majoré) est supposé relever d'une situation avérée de dégradation moyenne, telle que définie ci-dessus, lorsque cette situation concerne les parties communes de l'immeuble. A défaut, la situation de dégradation est examinée logement par logement.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques, selon les conditions fixées au 2° d).

#### **d) Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement – Programme Habiter Mieux**

Relèvent des travaux de rénovation énergétique, au sens de la présente délibération, les travaux d'économies d'énergie qui figurent sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'administration en application des articles R.321-15 du CCH et du RGA (délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010) et permettent un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % justifié par une évaluation énergétique dans les conditions précisées au 8° de la présente délibération.

Sont également éligibles, les travaux d'économies d'énergie visés dans la délibération susmentionnée, réalisés avec des matériaux bio-sourcés (ouate de cellulose, fibres de bois, ...).

En outre-mer, relèvent des travaux de rénovation énergétique donnant lieu à l'attribution de la prime Habiter Mieux, les travaux éligibles à la prime de transition énergétique (« MaPrimeRénov' ») prévue au II de l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, notamment ceux relatifs aux équipements ou aux matériaux de protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires.

En outre, la condition de gain de performance énergétique d'au moins 35 % pour les logements situés dans un département d'outre-mer n'est pas exigée pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2022.

Les autres dispositions du 2° d) de la présente délibération demeurent applicables aux projets de travaux de rénovation énergétique en outre-mer.

Les travaux visés dans la délibération n° 2010-61 susmentionnée dont les conditions d'éligibilité renvoient aux exigences du crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (art. 200 quater du CGI) doivent être réalisés conformément aux caractéristiques techniques des travaux définies pour l'obtention de la prime de transition énergétique prévue à l'article 15 II de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019. Une instruction du directeur général précise les dispositions réglementaires applicables.

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.

Les projets de travaux de rénovation énergétique donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dont le montant est fixé à **1 500 € par logement**.

Dans le cas de travaux de sortie de passoires thermiques, le montant de la prime Habiter Mieux est porté à **2 000 € par logement**, sous réserve d'un projet de travaux :

- permettant d'atteindre un **gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %**, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 10°) de la présente délibération, et

- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette « D » incluse.

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'Anah.

Le bénéficiaire doit fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre des travaux d'économies d'énergie, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

Selon des modalités définies par instruction du directeur général, les travaux de rénovation énergétique financés par l'agence, y compris dans le cadre de travaux lourds, doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement) lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.

Dans le cadre des objectifs de réduction des gaz à effet de serre, aucune aide ne peut être attribuée par l'Agence pour l'installation des chaudières au fioul et au charbon dans les logements.

Par ailleurs, dans le prolongement des dispositions sur la lutte contre les passoires thermiques issues la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le financement au titre d'Habiter Mieux est possible lorsque :

- les travaux ne conduisent pas à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre ;  
et
- les travaux permettent d'atteindre un niveau de consommation énergétique correspondant au moins à une étiquette « D » incluse lorsque le logement fait l'objet d'une convention avec travaux avec l'Anah, sauf exceptions prévues au b) du 8° ci-dessous.

Les travaux dont l'objet est la transformation en logement(s) de locaux initialement affectés à un autre usage peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux dans les conditions fixées au d) et précisées par une instruction du directeur général.

Les travaux réalisés sur des parties communes ou sur des équipements communs à un (des) immeuble(s) en copropriété, régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont éligibles sous réserve de porter :

- sur une copropriété de moins de 75% de lots à usage d'habitation (ou à défaut 75% de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ;  
ou
- sur une copropriété en difficulté visée au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH ou sur une copropriété visée au deuxième alinéa du 8° du I du même article.

Les projets de travaux visés au 1° et aux c), e) et f) du 2° sont éligibles à la prime Habiter Mieux.

Les autres travaux du projet peuvent être financés dans les conditions définies aux a), b) et e) du présent 2°.

### **e) Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence**

Dès lors que le projet permet de résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ayant donné lieu à une prescription des actions utiles à la disparition des causes de non-conformité, ou une situation de non-décence mise en évidence à la suite d'un contrôle diligenté par la caisse d'allocations familiales (CAF) ou la caisse de la mutualité sociale agricole (CMSA), ou pour leur compte, les travaux nécessaires à la disparition de cette situation peuvent être subventionnés.

A l'appui de sa demande, le bénéficiaire joint les éléments de diagnostic et de préconisation de travaux produits au cours de la procédure concernée.

Les autres travaux du projet peuvent être financés dans les conditions définies aux a), b) et d) du présent 2°.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques selon les conditions fixées au 2° d).

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

Conformément à l'article R. 321-15 du CCH, ces travaux doivent avoir pour objet principal :

- la transformation en logement d'un local autonome dont l'affectation principale d'origine n'est pas à usage d'habitation ;
- ou la transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Des travaux de transformation d'usage d'un local attenant à un logement peuvent également être financés lorsqu'ils permettent de résoudre l'une des situations spécifiques mentionnées aux a), b), c) et e) du 2°, dans les conditions fixées par ces dispositions, ou dans le cadre du 1°.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime Habiter Mieux, le cas échéant bonifiée pour sortie de passoires thermiques.

### **3° Règles spécifiques relatives au plafonnement des travaux et autres dépenses prises en compte**

Pour la détermination du plafond de travaux, la surface prise en compte est la surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH.

Dans le cas où le projet porte sur plusieurs logements, les dépenses font l'objet, avant plafonnement, d'une répartition logement par logement. Les plafonds de travaux ne sont pas fongibles d'un logement à l'autre.

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.

Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage donnant lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur sont également prises en compte hors plafond de travaux.



#### **4° 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.

#### **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 égal 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.

#### **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), PDALHPD (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 2 000 €, est doublée lorsque le logement est situé en secteur tendu, tel que défini au 5° de la présente délibération.

### **6° bis Prime d'intermédiation locative (PIL)**

La prime d'intermédiation locative (PIL) d'un montant de 1000€ par logement est attribuée aux propriétaires bailleurs visés au 1° du I de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation, qui concluent une convention à loyer social ou très social par l'intermédiaire d'un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile.

La prime d'intermédiation locative peut être cumulée avec :

- une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion
- ET
- une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.

Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah.

Les conditions d'octroi de la PIL sont définies par délibérations du Conseil d'Administration en application de l'article R.321-6 du code de la construction et de l'habitation (délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015 relative au financement d'une prime en faveur de l'intermédiation locative ; délibération n°2017-43 du 29 novembre 2017 relative à la prorogation du dispositif de la prime intermédiation locative).

### **7° Condition relative à l'engagement du bailleur de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH et au niveau du loyer maximum**

En dehors des cas où les engagements d'occupation sont pris dans le cadre des dispositions de l'article 15-B du RGA (engagement d'hébergement) et excluent la possibilité d'un conventionnement, l'octroi de la subvention est conditionné à l'engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH, par laquelle est fixé, pour chaque logement concerné, le niveau du loyer maximum applicable.

Par exception, sur décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, cette condition 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) et e) du 2° de la présente délibération, ou de travaux réalisés à la suite :

- d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris respectivement en application du 1° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH et à l'article L. 1331-23 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 de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application du 2° de l'article L.511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH ;
- d'une notification de travaux prise en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique (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 19 août 2011 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.

## **8° Précisions relatives à la production de l'évaluation énergétique et au niveau minimal de performance énergétique à atteindre au terme des travaux**

### 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 la performance énergétique 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 leur « étiquette énergie » :

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

Afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah, l'évaluation énergétique atteste que les travaux projetés :

- ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre,
- permettent d'atteindre un gain de 35% de performance

- Et permettent d'atteindre un niveau de performance correspondant au moins à une étiquette D (ou E en cas d'exception) incluse.

Les modalités et dérogations sont définies par instruction.

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 2021 ou par une méthodologie équivalente.

Le recours à une évaluation établie avec les modalités d'évaluation antérieures (3CL –DPE, Dialogie, etc.) est possible pour les dossiers déposés **avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022**.

L'évaluation 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'un audit énergétique conformément au décret n° 2018-416 du 30 mai 2018 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique éligible au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique prévues au dernier alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts (modifié par le décret n° 2021-1227 du 23 septembre 2021 relatif aux conditions de qualification des auditeurs réalisant l'audit énergétique ouvrant droit à la prime de transition énergétique).

#### 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 connaître leur « étiquette énergie » 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 ». 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 ».

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 de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris respectivement en application des 1° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH et à l'article L. 1331-23 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 mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application du 2° de l'article L.511-2 du CCH, hors situations mentionnées à l'article L. 511-19 du CCH ;
- d'une notification de travaux prise en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique (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 19 août 2011 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.

### 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 subventionnables → cf. 3°	Taux maximum de la subvention → cf. 4°	+ Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	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 subventionnables	1 250 € H.T. / m <sup>2</sup> , dans la limite de 120 m <sup>2</sup> par logement	60 %	1500 € par logement (cf. conditions du d) du 2°)  2 000 € par logement si sortie de passoires énergétiques (cf. d du 2°)	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.

c) L'organisme est éligible à la prime Habiter Mieux dans les conditions fixées au 2° d).

Pour ces opérations de MOI, l'octroi des aides en faveur d'un ou plusieurs organismes agréés n'est pas conditionné à la valorisation des CEE par l'Anah.

### **10° Dispositions particulières en cas d'application du 3° de l'article 15-B du RGA (propriétaires non-occupants et de ressources modestes hébergeant un ménage à ressources modestes)**

Dans ce cas, les conditions de financement sont identiques aux conditions générales définies dans la délibération relative au régime d'aides d'applicables aux propriétaires occupants, complétées des dispositions ci-après.

- a) Pour permettre l'octroi d'une aide, le ménage du propriétaire et le ménage hébergé doivent satisfaire aux mêmes conditions de ressources que celles fixées pour les propriétaires occupants par l'arrêté mentionné au dernier alinéa du I de l'article R. 321-12 du CCH (arrêté du 24 mai 2013 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2017), telles que précisées par le Conseil d'administration au a) du 5° de la délibération susmentionnée.
- b) Pour le calcul de la subvention, le taux maximal de subvention est :
  - celui applicable aux ménages aux ressources « modestes », si au moins un des deux ménages est un ménage aux ressources « modestes » ;
  - celui applicable aux ménages aux ressources « très modestes », dans les autres cas.

c) La nature des charges pour lesquelles la participation de la personne hébergée sera, le cas échéant, demandée ainsi que leur modalité de calcul, de révision et de justification doivent figurer dans le contrat écrit visé à l'article 15-B du RGA. Ce contrat devra être produit lors de la demande de paiement du solde de la subvention.

### **11° Subvention complémentaire pour assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)**

Le cas échéant, le montant de la subvention principale, calculé conformément aux règles ci-dessus, est majoré d'un montant forfaitaire correspondant à la subvention complémentaire destinée à participer au financement des prestations d'AMO.

### **12° Dispositions particulières dans le cas où l'aide est octroyée au titulaire d'un bail commercial portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation**

Conformément au II du R. 321-12 du CCH et à l'article 15-C.2 du RGA, une subvention peut être accordée, à titre exceptionnel, au titulaire d'un bail commercial, à condition que celui-ci puisse, le cas échéant avec l'accord du propriétaire des murs, souscrire des engagements identiques à ceux exigés pour les propriétaires bailleurs, notamment ceux fixés à l'article 15-A du RGA.

Dans ce cas, les dispositions de la présente délibération, complétées des dispositions particulières ci-après, sont applicables.

Une aide ne peut être attribuée au titulaire d'un bail commercial que dans le cas où le local objet des travaux d'amélioration ou d'accessibilité et inclus dans le bail commercial :

- est, au moment du dépôt du dossier, un local affecté à l'usage d'habitation. A cet effet, le demandeur joint au dossier l'état des lieux annexé au bail commercial ainsi que, le cas échéant, tout document permettant de constater l'occupation effective du logement ;
- constitue, au terme des travaux, un local auquel il est possible d'accéder de façon indépendante des autres locaux inclus dans le bail commercial.

### **13° 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.

Pour l'application de cette règle, lorsque le projet subventionné donne lieu à l'application de plusieurs taux de subvention sur des travaux distincts au sein d'un même plafond de travaux :

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

### **14° Dépôt d'une nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même logement, à l'octroi d'une subvention**

#### **a) Cas 1 : le plafond de travaux est atteint**

Aucune aide ne peut être attribuée au titre d'une nouvelle demande si, au moment du dépôt de celle-ci, le plafond de travaux précédemment applicable a déjà été atteint, tous

types de travaux confondus, dans le cadre du ou des dossiers déposés dans les cinq années précédentes et ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention, sous réserve des dispositions ci-après :

- dans le cas où le projet de travaux contenu dans le nouveau dossier justifie l'application du plafond de travaux majoré dans les conditions du 1° de la présente délibération, c'est ce plafond majoré qui est pris en compte.
- dans le cas où un premier dossier concerne des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR de niveau 1 à 4, le délai de cinq ans ne s'applique pas à un nouveau projet relatif à des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

#### **b) Cas 2 : le plafond de travaux n'est pas atteint**

Si le plafond de travaux pris en compte n'a pas été atteint au titre des travaux du ou des dossiers précédents, une nouvelle demande déposée dans le délai de cinq ans peut donner lieu à l'octroi d'une aide dans les conditions de la présente délibération et dans la limite du reliquat existant sur le plafond de travaux.

L'autorité décisionnaire peut par ailleurs, au cas par cas, réduire ce délai de cinq ans lorsque la survenance ou l'évolution d'un handicap nécessite des nouveaux aménagements.

#### **15° Non-cumul avec la prime de transition énergétique (« MaPrimeRénov' »)**

Conformément à l'article 4 du décret n°2020-26 du 14 janvier 2020 modifié, le bénéficiaire ne peut pas cumuler l'aide « Habiter mieux », pour un ou des travaux identiques réalisés dans un même logement ou pour une ou des prestations identiques réalisées dans un même logement, avec la prime de transition énergétique dite « MaPrimeRénov' » prévue au II de l'article 15 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019.

#### **16° Entrée en vigueur de la présente délibération**

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers déposés à compter du [1<sup>er</sup> mars 2022](#).

La délibération [n°2021-43 du 8 décembre 2021](#) est abrogée pour les dossiers déposés à compter du [1<sup>er</sup> mars 2022](#). Il en est de même des dispositions contraires à la présente délibération contenues dans des instructions antérieures du directeur général ou dans des conventions de programme ou des conventions de gestion encours.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.



**Annexe 1 : Tableau synthétique des aides aux propriétaires bailleurs et aux bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R.312-12 du CCH ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R.321-12 du CCH**

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables (cf. 3°)	Taux max. de la subvention (cf. 4°)	+ Primes éventuelles (en complément de l'aide aux travaux) (en complément de l'aide aux travaux)				Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
			Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Prime de réduction du loyer	Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	Prime d'intermédiation locative (PIL)	Conventionnement	Evaluation énergétique & éco-conditionnalité
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé → cf. 1°	1 000 € H.T./m <sup>2</sup> dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35 %	1500 € par logement (cf. conditions du d) du 2°)  2 000 € si sortie de passoires thermiques (cf. d du 2°)	Conditions cumulatives :  -en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (art. L. 321-8 du CCH),  - uniquement en secteur tendu  - et sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs (collectivités ou EPCI)  → prime égale au maximum au triple de la participation des autres financeurs, sans que son montant puisse	Montant 2 000€, doublé en secteur tendu (cf. 6°)	1 000 € si (Conditions cumulatives) :	Sauf cas exceptionnels, engagement de conclure une convention en application des art. L. 321-4 et L. 321-8 du CCH	- obligation générale de produire une évaluation énergétique (cf. le a) du 8°)  - niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnels) : étiquette « D » en principe (étiquette « E » possible dans les cas particuliers)
Projet de travaux d'amélioration (autres situation) →	750 € H.T. / m <sup>2</sup> , dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement	35 %	1 500 € par logement (cf. conditions du 1° bis)  2 000 € si sortie de					
- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat → cf. a) du 2°								
- travaux pour l'autonomie de la personne → cf. b) du 2°								
- travaux pour réhabiliter un logement dégradé (cf. c) du 2°)								
- travaux de rénovation énergétique (cf. d) du 2°)								

cf. 2°	- travaux suite à une procédure RSD ou à un contrôle de décence (cf. f) du 2°)			passoires thermiques (cf. d du 2°)	dépasser 150 € / m <sup>2</sup> , dans la limite de 80 m <sup>2</sup> par logement (cf. 5°)	avec droit de désignation du préfet, signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, octroyée lorsqu'il existe un besoin particulier sur le territoire pour le logement ou le relogement de ménages prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALHPD ou LHI et que le conventionnement très social s'inscrit dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage	A bis, A, B1 ou B2 et C (cf. - 6bis)	(cf. 7°)	(cf. le b) du 8°)
	- travaux de transformation d'usage (cf. f) du 2°)			1 500 € par logement 2 000 € si sortie de passoires thermiques (cf. 2°)			Cumul possible avec : Prime de 1 000 € si mandat(s) de gestion  ET  Prime de 1 000 € si logements d'une surface inférieure ou égale à 40m <sup>2</sup> .		