

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 DECEMBRE 2023

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)

Point : 2.1.3

Délibération : 2023-51

Objet : La présente délibération a pour objet de définir les prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (article R. 321-16 du CCH et 24 du RGA) dans le secteur programmé (OPAH, PIG), ainsi que le régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 (I, 9°) et R. 321-16 du CCH).

Enjeux : Intégrer les nouvelles missions de l'Accompagnateur Rénov' (MAR'), et les évolutions liées à Ma Prime Adapt'.

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)

Exposé des motifs

La présente délibération tire les conséquences du nouveau dispositif « Mon Accompagnateur Rénov' » entré en vigueur au 1^{er} janvier 2023, conformément aux modalités prévues par le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 pris pour application de l'article L. 232-3 du code de l'énergie.

L'arrêté du 21 décembre 2022 modifié pris en application du décret susmentionné précise les modalités de recours à l'Accompagnateur Rénov' (MAR'). Le I de l'article 1^{er} de l'arrêté précise que les prestations d'accompagnement réalisées par un opérateur agréé MAR' « *s'appliquent aux conventions d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article L. 303-1 du code de la construction de l'habitation, ou aux programmes d'intérêt général d'amélioration de l'habitat, au sens de l'article R. 327-1 du même code* » à compter du 31 décembre 2025. Pour pouvoir intervenir dans ces périmètres quelle que soit la réglementation applicable, les opérateurs d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) doivent être agréés MAR'. Dans ces périmètres, le ménage peut recourir à l'opérateur agréé MAR'.

Les évolutions proposées dans la présente délibération portent sur la mise en œuvre des obligations du MAR' et plus particulièrement sur les trois points suivants :

- Dans les missions de suivi-animation : ajout de la possibilité de demander un audit énergétique, le cas échéant en prévision de la mise en œuvre du MAR' dans le cadre des OPAH ;
- Renvoi aux annexes 1 et 2 de la délibération relative au financement des prestations d'AMO pour la définition des contenus minimaux des contrats d'AMO pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé et pour les travaux Ma Prime Adapt', en distinguant celles relevant de la présente

délibération de celles relevant du décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 relatif aux prestations des opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov' ;

- Le cas échéant, lorsque l'accompagnement est réalisé par un opérateur agréé Mon Accompagnateur Rénov' au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie, une prime à l'accompagnement spécifique est créée.

Ces évolutions portent également sur l'intégration des nouveaux dispositifs d'accompagnement des personnes souhaitant adapter leur logement au vieillissement ou au handicap.

Enfin, elles s'inscrivent dans la rationalisation des travaux de lutte contre l'habitat indigne visant à intégrer dans un même champ d'intervention les travaux lourds de réhabilitation de l'habitat dégradé et très dégradé et les travaux de mise en sécurité (dits de « petite LHI »).

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

N.B. : les passages en **bleu** dans la délibération ci-après permettent d'identifier les modifications et ajouts apportées par rapport à la précédente version du texte.

Délibération n° 2023-51 : 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).

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

1. des études et diagnostics préalables ou de repérage portant sur l'habitat privé ;
2. les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour accompagner une collectivité ou un EPCI dans la définition d'un projet particulièrement complexe d'intervention sur l'habitat privé ;
3. les études pré-opérationnelles des opérations programmées financées par l'Agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, etc.). Pour être éligibles à l'attribution d'une aide de l'Agence, elles doivent comprendre, entre autres :
 - un volet énergie qui se traduit, notamment, par :
 - l'intégration de l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti dans le secteur étudié, avec la réalisation d'évaluation thermique sur des immeubles tests ;
 - le repérage de situations de précarité énergétique potentielle, caractérisées par la conjugaison de logements à fortes déperditions et d'une occupation par des ménages à revenus modestes ;
 - en cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique (examen des factures, évolution des consommations, etc.).
 - un volet repérage de l'habitat indigne qui se traduit, notamment, par :
 - un recueil d'information auprès d'acteurs locaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux, SCHS, CCAS, ARS, DDCS, etc.),
 - une collecte et une analyse de données statistiques ;
 - un état des lieux sur les procédures administratives engagées en matière de santé et de sécurité publiques ;
 - des visites d'un échantillon d'immeubles ou de logements ;
 - dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté, un volet relatif à la réalisation du diagnostic complet, à l'élaboration de la stratégie de redressement et à la définition du programme de travaux.

4. les études de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).
5. les missions de suivi-animation (assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social, mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, etc.) des opérations programmées financées par l'Agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde, etc.). Le respect des clauses types des conventions de programmes approuvées par délibération du Conseil d'administration en application du 12° du I de l'article R. 321-5 du CCH conditionne l'attribution des financements à l'ingénierie correspondants. Sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études préalables et/ou pré-opérationnelles ont été préalablement mises en œuvre ou si, à défaut, le maître d'ouvrage disposait d'éléments de diagnostic et de repérage suffisants pour permettre le lancement de l'opération programmée.

Les nouvelles opérations adoptées par délibération de la collectivité territoriale maître d'ouvrage à compter du 1^{er} 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 ;
- un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique ;
- la mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment d'actions de sensibilisation du milieu professionnel ;
- la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.

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

- l'évolution des charges, dont les charges d'énergie ;

- l'évolution des consommations de fluides ;
- l'évolution des impayés, des créances et des procédures.

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

- un volet de lutte contre l'habitat indigne qui se traduit, notamment, par :
 - le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
 - des visites des logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
 - l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
 - le cas échéant, l'appui à la collectivité ou l'EPCI pour la mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants ;
 - un suivi des immeubles ou îlots prioritaires repérés en phase pré-opérationnelle qui se traduit par :
 - la définition d'une stratégie de traitement à l'immeuble ;
 - un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles ou îlots.
 - l'articulation et la coordination avec le ou les opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement sur le secteur, notamment pour le traitement des îlots dégradés (ORI, RHI, *etc.*).
6. L'ensemble des prestations particulières et expertises nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté :
- les expertises nécessaires (géomètre, expertise technique ou juridique particulières, *etc.*) dans le cadre d'une OPAH « copropriétés dégradées » (OPAH-CD), d'un plan de sauvegarde ou d'une ORCOD ;
 - l'aide au redressement de la gestion par le renforcement des missions confiées au syndicat des copropriétaires ou à son représentant, dans le cadre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH, d'un plan de sauvegarde ou d'une ORCOD ;
 - les missions du mandataire ad hoc au sens des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
 - les missions du coordonnateur d'un plan de sauvegarde défini par l'article L. 615-1 du CCH ;
 - la gestion urbaine de proximité (GUP) visant à améliorer le cadre de vie des occupants et à contribuer au redressement de la copropriété, en OPAH-CD, plan de sauvegarde, ORCOD ou volet copropriétés dégradées d'une OPAH.

7. Les études d'évaluation d'une ou plusieurs opérations financées par l'Agence.

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 remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)	50 %	200 000 € H.T.
---	------	----------------

L'Agence participe au financement de l'ingénierie nécessaire au traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté et à la mise en œuvre des programmes financés par l'Agence dans les conditions suivantes :

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 « copropriété 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

Les expertises complémentaires et l'aide au redressement de la gestion peuvent également être financées dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

En plan de sauvegarde, en OPAH « copropriété » et en ORCOD, en cas d'aides individuelles aux copropriétaires, l'aide attribuée au titre du suivi-animation peut être complétée, pour les dossiers concernés, d'une part variable liée aux objectifs et résultats annuels, dans les conditions définies aux a), b) et c) du 3.2 ci-dessous.

En complément de la présente délibération, les modalités de financement de dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) sont définies dans les délibérations spécifiques.

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

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 subventionnables
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.

Part variable, selon objectifs et résultats → cf. b)

Type de prime → cf. a)	Montant → cf. c)
Prime à l'accompagnement (i) <i>Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (PO/PB)</i>	2 000 € 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 m² 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)

a) Conditions d'octroi de la part variable

(i) Prime à l'accompagnement du propriétaire occupant et du propriétaire bailleur

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de logements faisant l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'attribution de l'aide aux personnes mentionnées aux 1^o (propriétaires bailleurs [PB]) ou aux 2^o et 3^o (propriétaires occupants [PO] et autres bénéficiaires assimilés) du I de l'article R. 321-12, pour la réalisation, par référence au régime d'aide applicables à ces bénéficiaires :

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

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

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.

(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.

(iii) Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé

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

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

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

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.

III.- Entrée en vigueur de la présente délibération et abrogation de dispositions antérieures

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2024, y compris pour ceux qui concernent, dans le cas du suivi-animation, les tranches annuelles prévues pour la mise en œuvre des opérations en cours (OPAH, PIG, etc.).

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, les prestations d'accompagnement sont définies, jusqu'au 31 décembre 2025, par la délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021.

La délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021 est abrogée à compter du 1^{er} janvier 2024, sauf pour les dossiers visés au deuxième alinéa du présent III.

La présente délibération est publiée sur le site internet de l'Anah.

Le Président du Conseil d'administration

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Thierry Repentin', with a horizontal line underneath.

Thierry REPENTIN