

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 MARS 2024

Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs mentionnés au 1° du I et au II 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 CCH

Point : 2.1.1

Délibération : 2024-02

Objet : Actualiser le dispositif d'intervention en faveur des propriétaires bailleurs en ouvrant l'aide « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » aux propriétaires bailleurs (personnes physiques) aux ressources « modestes » et « très modestes » dans une logique de convergence avec le parcours applicable aux propriétaires occupants dans le cadre de la délibération n° 2023-45 du 6 décembre 2023. Le régime applicable aux autres types de travaux reste inchangé.

Enjeux : Intensifier la politique de rénovation globale des logements des propriétaires bailleurs.

Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs mentionnés au 1° du I et au II 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 CCH

Exposé des motifs :

En l'état actuel, les aides de l'Anah aux propriétaires bailleurs s'articulent autour des deux dispositifs suivants, qui répondent à des objectifs et des modalités distincts :

- les aides à la pierre de l'Anah pour la rénovation des logements, conditionnées à une contrepartie sociale (obligation de louer le logement à un loyer plafonné à des ménages sous conditions de ressources pendant six ans au titre du conventionnement), permettant de traiter toutes les thématiques de travaux (énergie, habitat dégradé, autonomie¹). Ces aides sont accessibles à tous les bailleurs quel que soit leur statut (personnes physiques ou morales) et sans considération de leurs revenus ;
- l'aide de l'Etat à la rénovation énergétique (dite « MaPrimeRénov' ») prévue par l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, conditionnée à l'engagement du propriétaire à louer le bien pendant six ans. Alignée sur l'aide distribuée aux propriétaires occupants, cette aide n'est accessible qu'aux bailleurs personnes physiques en fonction de leurs niveaux de ressources (« très modestes », « modestes », « intermédiaires » et « supérieurs »).

Lors de la mise en place de MaPrimeRénov' pour les propriétaires bailleurs en 2021 :

- les propriétaires aux ressources « très modestes », « modestes » et « intermédiaires » avaient accès aux forfaits par geste pour la réalisation de travaux ciblés ;
- les propriétaires aux ressources « intermédiaires » et « supérieures » avaient accès au forfait « rénovation globale » pour la réalisation de travaux de plus grande ampleur.

A compter du 1^{er} janvier 2024, l'aide MaPrimeRénov' a évolué : le forfait « rénovation globale » a été transformé en une subvention proportionnelle au coût

¹ Conventionnement non obligatoire sur décision du délégué ou du délégataire pour les travaux d'autonomie.

des travaux, dans la limite d'un plafond de dépenses éligibles, « MaPrimeRénov' Parcours accompagné ».

Désormais :

- tous les propriétaires occupants, quel que soit leur niveau de ressources, ont accès à l'aide à la rénovation globale MaPrimeRénov' Parcours accompagné ;
- les propriétaires bailleurs aux ressources « intermédiaires » et « supérieures » ont également accès à l'aide à la rénovation globale MaPrimeRénov' Parcours accompagné (sans contrepartie sociale, c'est-à-dire sans obligation de conventionnement).

Dans ce contexte, et conformément aux arbitrages issus de la réunion interministérielle du 22 septembre 2023, il est proposé d'étendre le bénéfice de l'aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné aux propriétaires bailleurs aux ressources « modestes » et « très modestes » à compter du 1^{er} juillet 2024.

Les conditions et les modalités d'octroi de cette aide sont harmonisées avec celles applicables aux propriétaires occupants aux ressources « modestes » et « très modestes », définies par la délibération n° 2023-45 du 6 décembre 2023 et avec celles définies par les textes relatifs à MaPrimeRénov' (décret et arrêté du 14 janvier 2020).

Dans le cadre de l'harmonisation avec le régime d'aide applicable aux propriétaires bailleurs aux ressources « intermédiaires » ou « supérieures », la présente délibération ouvre l'accès à cette nouvelle aide aux propriétaires bailleurs personnes physiques aux ressources « modestes » ou « très modestes », dans la limite de trois logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique au cours d'une période de cinq ans à compter de la première demande de subvention formulée à partir du 1^{er} juillet 2024.

Parallèlement, les conditions et les modalités d'octroi des autres aides en faveur des propriétaires bailleurs sont inchangées (dispositif « Habiter Mieux », aides en faveur des travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, des travaux pour l'autonomie de la personne et des travaux de transformation d'usage). Toutefois, lorsqu'elle est obligatoire, l'évaluation énergétique préalablement requise est remplacée par un audit énergétique.

Enfin, dans un souci de simplification et de lisibilité, la délibération a fait l'objet d'évolutions rédactionnelles et a été réorganisée selon un plan-type, commun à toutes les délibérations en matière de régimes d'aides (champ d'application territorial, bénéficiaires éligibles, travaux subventionnables, conditions d'octroi des aides et conditions de financement).

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

Délibération n° 2024-02 : Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs mentionnés au 1° du I et au II 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 CCH

Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 321-3 et suivants, R. 321-12 et D. 321-23 et suivants ;

Vu le décret n° 2022-465 du 31 mars 2022 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation et aux plafonds de loyer et de ressources des locataires pour l'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 tricies du code général des impôts ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat, notamment ses articles 15-A, 15-B, 15-C et 15-G ;

Vu la délibération n° 2023-50 du 6 décembre 2023 relative aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) ;

Vu la délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables et des autres dépenses associées ;

Adopte la délibération suivante :

Sommaire

Article 1 :	Champ d'application territorial.....	10
Article 2 :	Bénéficiaires éligibles	10
Article 3 :	Travaux subventionnables.....	10
3.1.	Observations préalables	10
3.2.	Travaux de rénovation énergétique.....	11
3.2.1.	<i>Travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » pour les logements situés en métropole.....</i>	<i>11</i>
3.2.2.	<i>Travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « Habiter Mieux »</i>	<i>12</i>
3.3.	Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	13
3.3.1.	<i>Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré</i>	<i>13</i>
3.3.2.	<i>Autres travaux d'amélioration de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé</i>	<i>14</i>
3.4.	Travaux pour l'autonomie de la personne	16
3.5.	Travaux de transformation d'usage	17
Article 4 :	Conditions d'octroi des aides	17
4.1.	Obligation de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH.....	17
4.1.1.	<i>Principe.....</i>	<i>17</i>
4.1.2.	<i>Exceptions.....</i>	<i>18</i>
4.2.	Obligation de produire un audit énergétique	19
4.2.1.	<i>Principe.....</i>	<i>19</i>
4.2.2.	<i>Exceptions.....</i>	<i>19</i>
4.3.	Eco-conditionnalité : niveau de performance énergétique minimal à atteindre après travaux	20
4.3.1.	<i>Principe.....</i>	<i>20</i>
4.3.2.	<i>Exceptions.....</i>	<i>20</i>
4.4.	Recours à une entreprise RGE.....	21
4.5.	Accompagnement obligatoire.....	21
4.5.1.	<i>En cas de travaux lourds donnant lieu à l'application du plafond de travaux majoré.....</i>	<i>21</i>
4.5.2.	<i>En cas de travaux de rénovation énergétique.....</i>	<i>22</i>
Article 5 :	Conditions de financement.....	22
5.1.	Aide « socle »	22
5.1.1.	<i>Travaux de rénovation énergétique.....</i>	<i>22</i>

5.1.2.	<i>Autres travaux (lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, autonomie, transformation d'usage)</i>	24
5.1.3.	<i>Règles communes pour le calcul de l'aide « socle »</i>	25
5.2.	Bonifications et primes	25
5.2.1.	<i>Bonifications et primes en cas de travaux de rénovation énergétique</i> .	26
5.2.2.	<i>Prime d'intermédiation locative (PIL)</i>	27
5.2.3.	<i>Prime de réduction de loyer</i>	28
5.2.4.	<i>Prime liée au dispositif de réservation au profit de publics prioritaires</i>	28
5.3.	Subvention complémentaire pour assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)	29
5.4.	Evolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide et son paiement.....	29
Article 6 :	Régimes particuliers	30
6.1.	Aide et engagements particuliers applicables aux 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.....	30
6.2.	Dispositions particulières applicables aux propriétaires non occupants de ressources modestes hébergeant un ménage à ressources modestes mentionnés au 3° de l'article 15-B du RGA.....	31
6.3.	Dispositions particulières applicables dans le cas où l'aide est octroyée pour des locaux d'habitation inclus dans un bail commercial ou dans un bail à ferme	31
6.3.1.	<i>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...</i>	31
6.3.2.	<i>Dispositions particulières dans le cas où l'aide est octroyée au propriétaire de locaux affectés à l'habitation inclus dans un bail à ferme ou au titulaire d'un bail à ferme portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation</i>	32
Article 7 :	Dépôt d'une nouvelle demande d'aide pour le même logement	32
7.1.	Cas 1 : le plafond de travaux est atteint.....	32
7.2.	Cas 2 : le plafond de travaux n'est pas atteint.....	33
Article 8 :	Nombre maximum de logements pouvant bénéficier du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné »	33
Article 9 :	Non-cumul avec la prime de transition énergétique (MaPrimeRénov')	33
Article 10 :	Entrée en vigueur/abrogation	33

Tableaux synthétiques des aides aux propriétaires bailleurs mentionnés au 1° du I et au II 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

➤ Aides à la rénovation énergétique

Dispositif	Aide aux travaux				Bonifications et primes*		Conditions particulières d'octroi de l'aide
	Plafond des travaux subventionnables		Taux max. de la subvention		Bonification pour sortie de passoire thermique	Prime Habiter Mieux	
			Ménages aux ressources « très modestes »	Ménages aux ressources « modestes »			
MAPRIMERENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE <i>(personnes physiques max. 3 logements aidés sur 5 ans à partir du 1^{er} juillet 2024)</i>	Gain de deux classes	40 000 € HT	80 %	60 %	+ 10 points de taux de subvention si classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Production d'un audit énergétique ▪ Logement en classe « E » minimum après travaux ▪ Recours à une entreprise RGE <i>(sauf exceptions)</i>
	Gain de trois classes	55 000 € HT	80 %	60 %			
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 € HT	80 %	60 %			
HABITER MIEUX <i>(tout PB : personnes physiques et morales, indépendamment du nombre de logements aidés)</i>	750 € HT/m ² , dans la limite de 80 m ² par logement		25 %			1.500 € par logement 2.000 € si sortie de passoire thermique (classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obligation de conventionnement ▪ Production d'un audit énergétique ▪ Logement en classe « D » minimum après travaux ▪ Recours à une entreprise RGE <i>(sauf exceptions)</i>

* Possible éligibilité aux primes non dédiées aux travaux de rénovation énergétique, voir tableau page 6.

➤ **Aides hors rénovation énergétique (tout propriétaire bailleur éligible : personnes physiques et personnes morales)**

Projet de travaux subventionné		Aide aux travaux		+ Primes éventuelles (en complément de l'aide aux travaux)			Conditions particulières d'octroi de l'aide		
		Plafond des travaux subventionnables	Taux max. de la subvention	Prime Habiter Mieux <i>(en cas de gain énergétique de 35 %)</i>	Prime de réduction de loyer	Prime liée à un dispositif de réservation au profit des publics prioritaires	Prime d'intermédiation locative (PIL)	Conventionnement	Audit énergétique & éco-conditionnalité <i>(dérogations possibles)</i>
PROJET DE TRAVAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>(plafond majoré)</i>	1.000 € H.T/m ² , dans la limite de 80 m ² par logement	DROM : 50 % Autres territoires : 35 %	Prime de 1.500 € par logement 2.000 € si sortie de passoires thermiques	<p><u>Montant</u> : Plus faible des deux valeurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - triple de la participation des autres financeurs ; - 150 €/m², dans la limite de 80 m² par logement <p><u>Conditions cumulatives d'octroi</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Conventionnement à loyer social (loc2) ou très social (loc3) (art. L. 321-8 du CCH), prime réservée aux logements situés dans certains secteurs (cf. art. 5.2.3), et participation de plusieurs co-financeurs (collectivités ou EPCI) 	<p><u>Montant</u> : 2.000 € par logement, doublé en secteur tendu (cf. art. 5.2.3)</p> <p><u>Conditions cumulatives d'octroi</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> conventionnement à loyer très social (loc3) (art. L. 321-8 du CCH), existence d'un besoin particulier sur le territoire ou le relogement de ménages prioritaires (DALO, PDALHPD ou LHI), et attribution effective du logement à un ménage prioritaire 	<p><u>Montant</u> : 1.000 € par logement</p> <p><u>Conditions cumulatives d'octroi</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> conventionnement à loyer social (loc2) ou très social (loc3), et recours à un dispositif d'intermédiation locative (location sous-location ou mandat de gestion) pendant au moins trois ans <p><u>Cumul possible avec</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> prime de 1.000 € si mandat(s) de gestion et/ou prime de 1.000 € si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m² 	Engagement de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH, sauf exceptions visées au 4.1.2.	<ul style="list-style-type: none"> Production d'un audit énergétique Règle d'éco-conditionnalité : logement en classe « D » après travaux (classe « E » possible dans des cas particuliers)
	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € H.T/m ² , dans la limite de 80 m ² par logement	25 %						
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé			Prime de 1.500 € par logement 2.000 € si sortie de passoire thermique					
	Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de non-décence								
PROJET DE TRAVAUX POUR L'AUTONOMIE DE LA			35 %						

PERSONNE								
PROJET DE TRAVAUX DE TRANSFORMATION D'USAGE		25 %	Prime de 1.500 € par logement 2.000 € si sortie de passoire thermique					

La présente délibération a pour objet de définir les conditions d'octroi et le montant maximal des aides de l'Anah pouvant être attribuées aux bénéficiaires mentionnés au 1° et au 6° du I, ainsi qu'au II de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Article 1 : Champ d'application territorial

La présente délibération est applicable aux demandes de subventions portant sur des logements situés en France métropolitaine ou dans les départements et régions d'outre-mer (DROM), c'est-à-dire en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à Mayotte et à La Réunion.

Les logements situés dans les DROM ne sont pas éligibles au dispositif MaPrimeRénov' Parcours accompagné.

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Sont éligibles au régime d'aides défini par la présente délibération les personnes physiques et morales suivantes :

- les propriétaires ou tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour des logements qu'ils donnent à bail ou, dans des conditions fixées par le règlement général de l'agence, qu'ils mettent à disposition d'autrui et qui sont occupés dans les conditions prévues à l'article R. 321-20 du CCH (1° du I de l'article R. 321-12 du CCH) ;
- les organismes agréés dans les conditions prévues à l'article L. 365-2 du CCH (6° du I de l'article R. 321-12 du CCH) ;
- le titulaire d'un bail commercial portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation s'il s'engage à ce que le logement soit loué selon les mêmes modalités que celles applicables aux propriétaires bailleurs visés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH (2 du I de l'article 15-C du RGA) ;
- le propriétaire de locaux à usage d'habitation inclus dans un bail à ferme ou le titulaire d'un bail à ferme, s'il s'engage à ce que logement soit loué selon les mêmes modalités que celles applicables aux propriétaires bailleurs visés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH (II de l'article 15-C du RGA).

Article 3 : Travaux subventionnables

3.1. Observations préalables

Seuls les travaux définis ci-après et qui sont prévus par 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° 2023-53 du 6 décembre 2023) peuvent faire l'objet d'une subvention en application de la présente délibération.

3.2. Travaux de rénovation énergétique

La présente délibération prévoit deux dispositifs d'aides pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique : le dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » et le dispositif « Habiter Mieux ».

Le dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » est réservé aux propriétaires bailleurs personnes physiques dont les ressources sont strictement inférieures aux plafonds de ressources dits « intermédiaires » définis à l'annexe 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié², dans la limite de trois logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique au cours d'une période de cinq ans à compter de la première demande de subvention formulée à partir du 1^{er} juillet 2024 (date d'entrée en vigueur de la présente délibération).

Par dérogation aux dispositions de l'arrêté du 24 mai 2013 précité, ces plafonds de ressources sont appréciés en tenant compte cumulativement :

- du nombre de personnes composant le foyer fiscal du demandeur ;
- de la localisation du logement que le demandeur occupe à titre de résidence principale.

Le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal au revenu fiscal de référence du demandeur, au titre de la dernière année précédant celle de la demande de subvention si cette information est disponible à la date de la demande. A défaut, il est tenu compte du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention.

Le dispositif « Habiter Mieux » est ouvert à tous les bénéficiaires éligibles mentionnés à l'article 2 de la présente délibération, indépendamment du nombre de logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah.

3.2.1. Travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » pour les logements situés en métropole

➤ Travaux subventionnables

Pour les logements situés en métropole, relèvent des travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné », les travaux d'économie d'énergie qui remplissent les trois conditions cumulatives suivantes :

- ils permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH, justifié dans les conditions définies au 4.2 ci-dessous ;
- ils comprennent des travaux d'isolation ;
- ils répondent aux critères définis à l'article 13-2 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.

²Arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah.

Les travaux de rénovation énergétique peuvent intégrer des travaux liés à la transition écologique dont le coût est intégré à la dépense éligible (dans les conditions de la délibération n° 2023-53 relative à la liste des travaux recevables et autres dépenses associées).

Les travaux de rénovation énergétique réalisés sur des parties communes ou sur des équipements communs à un ou 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 de moins de 75 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) ou de moins de 65 % de lots à usage d'habitation (ou à défaut de moins de 65 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins ; ou
- une copropriété en difficulté visée au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

Les modalités d'application des dispositions ci-dessus sont précisées par une instruction du directeur général de l'Agence nationale de l'habitat.

➤ Travaux non subventionnables

Aucune aide au titre dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » ne peut être attribuée par l'Agence dans le cas où :

- les travaux projetés conduisent à une augmentation des gaz à effet de serre ;
- le projet de travaux prévoit l'installation ou le remplacement d'une chaudière alimentée majoritairement aux énergies fossiles ;
- après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire du logement est alimentée majoritairement au fioul.

3.2.2. Travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « Habiter Mieux »

a) Règles communes pour la définition des travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « Habiter Mieux »

Aucune aide pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « Habiter Mieux » ne peut être attribuée par l'Agence dans le cas où :

- les travaux projetés conduisent à une augmentation des gaz à effet de serre ;
- le projet de travaux prévoit l'installation ou le remplacement d'une chaudière alimentée majoritairement aux énergies fossiles ;
- après travaux, la chaudière ou la production d'eau chaude sanitaire du logement est alimentée majoritairement au fioul.

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 de moins de 65 % de lots à usage d'habitation (ou à défaut de moins de 65 % de tantièmes de lots de copropriété à usage d'habitation) pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins ; 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.

b) Logements situés en métropole

Relèvent des travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « Habiter Mieux », les travaux d'économie d'énergie qui permettent un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 % justifié par un audit énergétique réalisé conformément au 4.2 de la présente délibération, y compris lorsque ces travaux sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés (ouate de cellulose, fibres de bois, etc.).

c) Logements situés dans les DROM

Relèvent des travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « 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.

La condition de gain de performance énergétique d'au moins 35 % pour les logements situés dans les DROM n'est pas exigée pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2024.

3.3. Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé

Les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé définis ci-après peuvent être réalisés par tous les bénéficiaires éligibles visés à l'article 2.

3.3.1. Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré

Constituent des travaux lourds, au sens de la présente délibération, les travaux visant à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré défini au a) du 5.1.2 ci-après.

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° (immeubles en situation de péril) ou du 4° (locaux, installations, biens immeubles ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles en situation d'insalubrité) 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 ;
- en cas d'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 de l'Agence nationale de l'habitat ;
- en cas d'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 de l'Agence nationale de l'habitat.

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° 2023-53 du 6 décembre 2023). Le taux maximal applicable est identique pour l'ensemble des travaux subventionnés.

3.3.2. Autres travaux d'amélioration de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé

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 :
 - o d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris respectivement en application du 1° (immeubles en situation de péril) ou du 4° (locaux, installations, biens immeubles ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles en situation d'insalubrité) 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 ;
 - o 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 de l'Agence nationale de l'habitat.
- dans les autres cas, les travaux réalisés à la suite :
 - o 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 diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier.

b) Travaux pour réhabiliter un logement dégradé

Relèvent des travaux pour réhabiliter un logement dégradé, au sens de la présente délibération, les travaux 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 de l'Agence nationale de l'habitat.

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 de l'article 4 du RGA (délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023).

Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements ou sur un immeuble, l'ensemble des logements subventionnés (le cas échéant, à l'exclusion de ceux pour lesquels est appliqué le plafond de travaux majoré défini au a) du 5.1.2 ci-après) 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.

c) Travaux réalisés à la suite d'une procédure dite « RSD » ou d'un contrôle de non-décence

Sont subventionnables, en application de la présente délibération, les travaux nécessaires à la disparition :

- d'une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ou, à compter du 1^{er} octobre 2023, aux règles sanitaires d'hygiène et de salubrité définies par le décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023, ayant donné lieu à une prescription des actions utiles à la disparition des causes de non-conformité ; ou
- d'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 le compte de ces dernières.

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.

3.4. Travaux pour l'autonomie de la personne

Les travaux pour l'autonomie de la personne définis ci-après peuvent être réalisés par tous les bénéficiaires éligibles visés à l'article 2.

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 conditions ci-après.

Le dossier de demande de subvention doit comporter :

- d'une part, l'un des justificatifs de handicap ou de perte d'autonomie suivants :
 - o décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
 - o décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
 - o évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil départemental, ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6.
- d'autre part, l'un des documents suivants, permettant de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins :
 - o l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH à domicile, lorsque la demande concerne des aides liées au logement ;
 - o un rapport d'ergothérapeute ;
 - o un diagnostic « autonomie » réalisé par un architecte ou un technicien compétent. Cette compétence s'apprécie en fonction notamment des formations reçues en matière d'ergothérapie ou d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées, âgées ou à mobilité réduite.

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

Le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie » comprend :

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

Le rapport d'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie » peut être réalisé dans le cadre d'une mission de suivi-animation en opération programmée ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pouvant donner lieu à l'octroi d'une subvention forfaitaire au demandeur.

3.5. Travaux de transformation d'usage

Les travaux de transformation d'usage définis ci-après peuvent être réalisés par tous les bénéficiaires éligibles visés à l'article 2.

Relèvent des travaux de transformation d'usage, au sens de la présente délibération, les travaux ayant 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 au 3.3.1, 3.3.2.a), 3.3.2.b), 3.3.2.c) et 3.4 ci-dessus.

Article 4 : Conditions d'octroi des aides

4.1. Obligation de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH

A la différence du dispositif « Habiter Mieux », l'octroi d'une aide au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » n'est pas conditionné à l'obligation de conclure une convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH.

4.1.1. Principe

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.

4.1.2. Exceptions

a) Travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné »

La condition de conventionnement n'est pas exigée pour les logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique réalisés par des personnes physiques au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné ».

Le demandeur conserve néanmoins la faculté de conclure une convention avec l'Anah en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH.

b) Propriétaires bailleurs mettant des locaux à disposition d'autrui en application de l'article 15-B du RGA

La condition de conventionnement n'est pas non plus exigée dans les cas où les engagements d'occupation sont pris dans le cadre des dispositions de l'article 15-B du RGA (engagement d'hébergement).

c) Dérogation à l'obligation de conventionnement sur décision du délégué de l'Agence dans le département ou du délégataire

Sur décision du délégué de l'Agence dans le département ou du délégataire, la condition de conventionnement 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 au 3.3.2.c) « Travaux réalisés à la suite d'une procédure dite « RSD » ou d'un contrôle de décence », et au 3.4 « Travaux pour l'autonomie de la personne » de la présente délibération.

Il en va de même s'agissant 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 du 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 de l'Agence nationale de l'habitat ;
- 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.

4.2. Obligation de produire un audit énergétique

4.2.1. Principe

Le dossier de demande de subvention comporte un audit énergétique qui indique la classe du logement au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH :

- telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux ;
et
- telle que projetée après travaux.

L'audit énergétique répond aux conditions visées à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

Par dérogation, les documents suivants sont réputés satisfaire aux exigences du présent article :

- jusqu'au 30 septembre 2024, pour les propriétaires bailleurs ayant conclu avant le 1^{er} juillet 2024 un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec un opérateur habilité par l'Anah ou agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH, une évaluation énergétique au sens du 8^o de la délibération n° 2023-25 du 14 juin 2023 ;
- jusqu'au 31 décembre 2025, une évaluation énergétique réalisée 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 précité³, dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG faisant l'objet d'une convention adoptée par délibération jusqu'au 31 décembre 2023 inclus.

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, l'audit énergétique du logement est actualisé. Cet audit indique la classe du logement au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'audit actualisé est fourni au plus tard au moment de la demande de solde.

4.2.2. Exceptions

L'obligation de produire un audit énergétique ne s'applique pas :

- dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) ;

³ Arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique.

- aux travaux se rattachant à une situation de perte d'autonomie ;
- en copropriété ou en immeuble collectif dans le cas où le projet de travaux sans impact significatif sur la performance énergétique du bâti, porte uniquement sur des parties communes et ses équipements ;
- en habitation individuelle : aux travaux portant uniquement sur les locaux non destinés à l'habitation compris dans la surface habitable.

4.3. Eco-conditionnalité : niveau de performance énergétique minimal à atteindre après travaux

4.3.1. Principe

L'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte d'un certain niveau de performance énergétique après travaux, constaté au moyen de l'audit énergétique visé à l'article 4.2.

Après travaux, le logement subventionné doit au moins être en classe « D » au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH.

4.3.2. Exceptions

Par dérogation au 4.3.1. ci-dessus, le niveau de performance exigé après travaux peut correspondre à la classe « E » dans les deux cas suivants :

- pour les travaux de rénovation énergétique réalisés au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » ;
- dans les cas d'une impossibilité technique, d'un risque sanitaire ou d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention, tels que définis dans une instruction du directeur général.

En outre, la condition relative au niveau minimal de performance énergétique définie au 4.3.1 ne s'applique pas :

- dans les départements et régions d'outre-mer (DROM) ;
- lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :
 - o portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective ;
 - o portent sur les locaux non destinés à l'habitation compris dans la surface habitable, ou sur leur enveloppe, en habitation individuelle ;
 - o ou se rattachent à une situation de perte d'autonomie.

Sur décision du délégué de l'Agence dans le département ou du délégataire, la condition d'éco-conditionnalité définie ci-dessus 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 au 3.3.2.c) « Travaux réalisés à la suite d'une procédure dite de « RSD » ou d'un contrôle de décence », 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 de l'Agence nationale de l'habitat ;
- 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.

4.4. Recours à une entreprise RGE

Selon des modalités définies par instruction du directeur général de l'Agence nationale de l'habitat, les travaux de rénovation énergétique financés par l'Agence, y compris dans le cas de travaux lourds, doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant du label « Reconnu Garant de l'Environnement » (« RGE ») lorsqu'un tel label existe pour les travaux.

4.5. Accompagnement obligatoire

4.5.1. En cas de travaux lourds donnant lieu à l'application du plafond de travaux majoré

Lorsqu'il est fait application du plafond de travaux majoré défini au a) du 5.1.2, l'opération doit comporter :

- soit une mission de maîtrise d'œuvre complète prévue à l'article 4 du RGA ;
- soit, quand une mission de maîtrise d'œuvre complète 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 RGA, 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.

Les modalités d'accompagnement sont précisées par 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).

4.5.2. En cas de travaux de rénovation énergétique

L'octroi d'une aide pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique est conditionné à l'accompagnement obligatoire du bénéficiaire.

Cet accompagnement obligatoire est réalisé par un opérateur agréé au titre de l'article L. 232-3 du code de l'énergie, dans les conditions définies par les articles R. 232-2 et suivants du même code et par l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié relatif à la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat (opérateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' »).

Le dossier de demande de subvention comporte notamment la synthèse de la grille d'analyse du logement. Le dossier de demande de paiement du solde de la subvention comporte notamment l'attestation de fin de travaux établie par l'opérateur agréé « Mon Accompagnateur Rénov' ».

Article 5 : Conditions de financement

5.1. Aide « socle »

5.1.1. Travaux de rénovation énergétique

L'aide « socle » est attribuée dans les limites d'un plafond de travaux subventionnables et d'un taux de subvention maximal.

a) Travaux réalisés au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné »

➤ Plafond de travaux subventionnables

Le plafond de travaux subventionnables est déterminé en fonction de l'amélioration de la classe énergétique au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH après travaux, dans les conditions suivantes :

Gain de classe énergétique	Plafond des travaux subventionnables (en € HT)
Gain de deux classes	40.000
Gain de trois classes	55.000
Gain de quatre classes ou plus	70.000

➤ Taux maximum de subvention

Le taux maximum de la subvention est déterminé en fonction du niveau de ressources du propriétaire bailleur apprécié au regard des plafonds de ressources dits « très modestes » ou « modestes » ou définis respectivement aux annexes 1 et 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié⁴.

Par dérogation aux dispositions de l'arrêté du 24 mai 2013 précité, ces plafonds de ressources sont appréciés en tenant cumulativement compte :

- du nombre de personnes composant le foyer fiscal du demandeur ;
- de la localisation du logement qu'il occupe à titre de résidence principale.

Le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal au revenu fiscal de référence du demandeur, au titre de la dernière année précédant celle de la demande de subvention si cette information est disponible à la date de la demande. A défaut, il est tenu compte du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention.

Le taux maximum de subvention est de :

- 80 % pour les propriétaires bailleurs aux ressources « très modestes » ;
- 60 % pour les propriétaires bailleurs aux ressources « modestes ».

➤ Valorisation exclusive des CEE par l'Anah

Dans le cas où le projet de travaux donne lieu à l'attribution de certificats d'économies d'énergie (CEE), le bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage des travaux, s'engage sur l'honneur à réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

b) Travaux réalisés au titre du dispositif « Habiter Mieux »

Pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique au titre du dispositif « Habiter Mieux », les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'une aide « socle » plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite de 750 € HT par m² jusqu'à 80 m² par logement.

L'éligibilité du projet à l'aide du dispositif « 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.

⁴ Arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Anah.

5.1.2. Autres travaux (lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, autonomie, transformation d'usage)

Pour les travaux autres que les travaux de rénovation énergétique, l'aide « socle » est attribuée dans les limites d'un plafond de travaux et d'un taux de subvention maximal qui dépendent de la nature des travaux réalisés.

a) Plafond de travaux subventionnables

➤ Plafond de travaux subventionnables de droit commun

Le plafond des travaux subventionnables de droit commun s'élève à 750 € HT par m², dans la limite de 80m² par logement.

➤ Plafond de travaux subventionnables majoré en cas de travaux lourds

i) Dans les cas visés au 3.3.1 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 « socle » peut être attribuée dans les limites du plafond de travaux subventionnables majoré de 1.000 € H.T. par m², dans la limite de 80 m² par logement.

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 de droit commun.

ii) Dans le cas d'une demande portant sur plusieurs logements, le plafond de travaux subventionnables 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.

b) Taux maximum de subvention

Le taux maximum de la subvention est déterminé en fonction de la nature des travaux réalisés et de la localisation du logement.

Nature du projet de travaux	Taux maximum de subvention	
	Logements hors DROM	Logements situés dans les DROM
<ul style="list-style-type: none"> - Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (3.3.1) - Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (3.3.2.a)) 	35 %	50 %
<ul style="list-style-type: none"> - Projet de travaux pour l'autonomie de la personne (3.4) 	35 %	
<ul style="list-style-type: none"> - Projet de de travaux pour réhabiliter un logement dégradé (3.3.2.b)) - Projet de travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence (3.3.2.c)) - Projet de travaux de transformation d'usage (3.5) 	25 %	

Pour les aides attribuées sur le budget de l'Agence nationale de l'habitat, aucune majoration des taux maximaux mentionnés ci-dessus 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.

5.1.3. Règles communes pour le calcul de l'aide « socle »

Pour la détermination du plafond de travaux subventionnables, 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, etc.) 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.

5.2. Bonifications et primes

L'aide « socle » définie ci-dessus est cumulable avec les primes et bonifications suivantes. Elles sont cumulables entre elles.

5.2.1. Bonifications et primes en cas de travaux de rénovation énergétique

a) Bonification pour sortie de « passoire thermique » (dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné »)

Dans le cas des projets de travaux de rénovation énergétique relevant du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné », le demandeur bénéficie d'une bonification de 10 points du taux de l'aide « socle » pour les logements dont la classe au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH est « F » ou « G » avant travaux, et au moins « D » après travaux.

b) Prime « Habiter Mieux » (dispositif « Habiter Mieux »)

Les projets de travaux de rénovation énergétique visés au 3.2.2 de la présente délibération donnent lieu à l'octroi de la prime « Habiter Mieux » dont le montant est fixé à 1.500 € par logement.

Dans le cas de travaux de sortie de « passoire thermique », le montant de la prime « Habiter Mieux » est porté à 2 000 € par logement, dès lors que les deux conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- le projet de travaux permet d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par un audit énergétique réalisée conformément au 4.2 de la présente délibération ;
- l'état initial du logement correspond à une classe « F » ou « G » avec une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à la classe « D » incluse.

Les travaux réalisés à la suite d'une procédure dite « RSD » ou d'un contrôle de décence (3.3.2.c)), les travaux pour réhabiliter un logement dégradé (3.3.2.b)), les travaux de transformation d'usage (3.5) et les travaux donnant lieu à l'application du plafond de travaux majoré (3.3.1), peuvent également faire l'objet de la prime « Habiter Mieux », le cas échéant bonifiée pour sortie de passoire, si les conditions suivantes sont remplies :

- le projet de travaux permet d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par un audit énergétique réalisée conformément au 4.2 de la présente délibération ;
- les travaux ne conduisent pas à une augmentation des émissions de gaz à effet de serre ;
- le bénéficiaire répond aux conditions de recours à une entreprise RGE et d'accompagnement obligatoire définies au 4.4 et au 4.5.

Dans tous les cas, 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.

5.2.2. Prime d'intermédiation locative (PIL)

La prime d'intermédiation locative (PIL) est attribuée aux propriétaires bailleurs ou assimilés qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition du recours à 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. Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah.

Cette prime est attribuée dans les conditions suivantes :

i) La PIL d'un montant de 1 000 € par logement peut être octroyée aux bénéficiaires visés au 1^o du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dont le logement est conventionné au titre de l'article L. 321-8 du même code.

Elle est conditionnée au recours, pour une durée d'au moins trois ans à compter de la prise d'effet de la convention pour le logement concerné, à un dispositif d'intermédiation locative, via un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu au 3^o de l'article L. 365-1 du CCH, prenant la forme :

- d'une location du logement en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ou en vue de l'hébergement des mêmes personnes ;
- ou d'un mandat de gestion confié à un organisme, de type agence immobilière sociale, assurant une gestion locative adaptée.

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 m².

ii) L'engagement du bénéficiaire de recourir à un dispositif d'intermédiation locative est matérialisé par un formulaire spécifique, accompagnant la demande de subvention pour travaux ou de conventionnement. Ce formulaire d'engagement est annexé à une instruction du directeur général de l'Agence nationale de l'habitat, précisant également les pièces justificatives du respect de cet engagement nécessaires pour le paiement de la prime.

iii) Ces pièces justificatives sont transmises :

- dans les délais fixés par l'article 14 du règlement général de l'Agence lorsque le logement conventionné fait l'objet d'une aide aux travaux par l'Anah ;
- dans un délai d'un an à compter de la décision d'octroi de la prime lorsque le conventionnement du logement n'est pas lié à l'attribution d'une aide aux travaux par l'Anah.

A défaut, la décision d'octroi de la prime devient caduque.

5.2.3. Prime de réduction de loyer

Une prime dite de « réduction du loyer » peut être octroyée par l'Anah lorsque les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH (secteur social (loc2) ou très social (loc3)) ;
- le logement subventionné est situé dans un 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 CGI ;
- 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 m² de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R. 321-27 du CCH, dans la limite de 80 m² par logement.

5.2.4. Prime liée au dispositif de réservation au profit de publics prioritaires

L'octroi de la prime liée au dispositif de réservation au profit des publics prioritaires est subordonné aux conditions cumulatives suivantes :

- le logement financé n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à loyer très social (loc3) (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 (loc3), 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 dans un secteur s'appréciant selon les mêmes critères que ceux fixés pour l'octroi de la prime de réduction de loyer définie au 5.2.3 de la présente délibération.

5.3. Subvention complémentaire pour assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Le montant de la subvention pour travaux, calculé conformément aux règles ci-dessus, est complété, le cas échéant, d'une subvention complémentaire destinée à participer au financement des prestations d'AMO.

Ce montant de subvention complémentaire est défini par la délibération du Conseil d'administration de l'Anah relative aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)⁵.

Pour les travaux pour l'autonomie de la personne mentionnés au 3.4 ci-dessus, le montant de la subvention complémentaire pour le financement des prestations d'AMO est fixé forfaitairement à 313 €.

5.4. Evolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide 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.

En cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022.

⁵ En vigueur au 13 mars 2024 : délibération n° 2023-50 du 6 décembre 2023.

Article 6 : Régimes particuliers

6.1. Aide et engagements particuliers applicables aux 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	Taux maximum de la subvention	+ Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Prime de l'Anah liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
						Production de l'évaluation énergétique & éco-conditionnalité	Nature de l'engagement particulier	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 ² , dans la limite de 120 m ² par logement	60 %	1500 € par logement 2 000 € par logement si sortie de « passerelle énergétique »	seulement dans le cas où la prime est majorée	- production obligatoire de l'audit énergétique - niveau minimal de performance exigé après travaux étiquette « D » minimum (sauf dans les départements et régions d'outre-mer)	→ 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

i) 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 m² 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 m² 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. Le logement est qualifié de « très social » au sens de la convention-type.

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

iii) L'organisme est éligible à la prime Habiter Mieux dans les conditions fixées au 5.2.1.b)

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

6.2. Dispositions particulières applicables aux propriétaires non occupants de ressources modestes hébergeant un ménage à ressources modestes mentionnés au 3° de l'article 15-B du RGA

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.

i) 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 du 24 mai 2013 modifié précité et révisées annuellement par circulaire du directeur général de l'Agence.

ii) 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.

iii) 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.

6.3. Dispositions particulières applicables dans le cas où l'aide est octroyée pour des locaux d'habitation inclus dans un bail commercial ou dans un bail à ferme

6.3.1. 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.I.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.

6.3.2. Dispositions particulières dans le cas où l'aide est octroyée au propriétaire de locaux affectés à l'habitation inclus dans un bail à ferme ou au titulaire d'un bail à ferme 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.II.1 du RGA, une subvention peut être accordée, à titre exceptionnel, au propriétaire de locaux affectés à l'habitation inclus dans un bail à ferme ou au titulaire d'un bail à ferme portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation pour réaliser des travaux d'amélioration ou d'accès dans ses locaux s'il s'engage à ce que le logement soit loué selon les mêmes modalités que celles applicables aux propriétaires bailleurs visés à l'article R. 321-12 (I, 1^o) du CCH (*cf.* art. 15-A du RGA).

Pour pouvoir bénéficier de cette aide, le propriétaire s'engage dans une convention, dont les clauses types sont déterminées en annexe de l'article D. 321-23 du CCH, à respecter des plafonds de prix de location définis dans les conditions prévues à l'article 199 *tricies* du code général des impôts, et doit respecter les dispositions prévues à l'article L. 411-11 du code rural et de la pêche maritime.

Pour un même logement, l'aide ne peut être cumulée entre le propriétaire des murs et le preneur du bail à ferme.

Article 7 : Dépôt d'une nouvelle demande d'aide pour le même logement

7.1. 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 déposé (s) 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 a) du 5.1.2. 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.

7.2. 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.

Article 8 : Nombre maximum de logements pouvant bénéficier du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné »

Au cours d'une période de cinq ans à compter de la première demande de subvention formulée à partir du 1^{er} juillet 2024, un même demandeur peut solliciter une aide au titre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » dans la limite de trois logements bénéficiant d'une subvention de l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique.

Article 9 : 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.

Article 10 : Entrée en vigueur/abrogation

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} juillet 2024.

La délibération n° 2023-25 du 14 juin 2023 est abrogée à compter de cette même date.

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

Le Président du Conseil d'administration



Thierry REPENTIN