

Annexe 2

10 fiches complémentaires pour l'application des évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux à partir du 1^{er} janvier 2020

Chacune des fiches comporte sur le sujet concerné la référence juridique, le dispositif applicable, des compléments à visée opérationnelle et des éléments de doctrine. Ces fiches ont valeur d'instruction, au même titre que l'instruction à laquelle elles se rattachent.

Evolutions du régime d'aides Habiter Mieux par bénéficiaire

Fiche 1 : Aides aux travaux des **propriétaires occupants** (PO)

Fiche 2 : Aides aux travaux des **propriétaires bailleurs** (PB)

Fiche 3 : Aides applicables aux **copropriétés fragiles**

Fiche 4 : Aides applicables aux **syndicats des copropriétaires** (hors copropriétés fragiles)

Fiche 5 : Aides « mixtes » (aides individuelles et/ou aide au syndicat) : modalités de financement des travaux en **parties communes de copropriété**

AMO, prestations d'ingénierie et études pré-opérationnelles

Fiche 6 : **AMO PO / PB** – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'AMO

Fiche 7 : Financement de l'**ingénierie** de suivi-animation et des **études pré-opérationnelles**

Conditions relatives au Programme Habiter Mieux

Fiche 8 : **Evaluation énergétique**

Fiche 9 : Valorisation des **CEE** dans le cadre du programme Habiter Mieux

Conditions relatives aux aides de l'Anah

Fiche 10 : Plafonds de **ressources PO** applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2020

Fiche 1
Évolutions du régime d'aides aux travaux des propriétaires occupants
«Habiter Mieux»

Réf : Délibération n°2019-37 du 4 décembre 2019 relative au régime d'aides des propriétaires occupants et assimilés

La présente fiche, relative au programme Habiter Mieux à destination des propriétaires occupants, précise le **régime applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2020.**

Les conditions de financement du programme Habiter Mieux maintenues en 2020 sont rappelées au point **1**) ; les modifications du régime d'aides des propriétaires occupants introduites par la nouvelle délibération sont précisées au point **2**).

Enfin, un focus sur les modalités d'articulation des demandes d'aides dans le cadre du programme Habiter Mieux a été apporté au point **3**).

1. La pérennisation des conditions de financement du programme Habiter Mieux

Les conditions et modalités de financement du programme Habiter Mieux pour les PO restent similaires à celui de 2019, moyennant certaines modifications précisées au point 2 (« Les adaptations du régime PO »).

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles au Programme Habiter Mieux au titre du régime d'aide à destination des propriétaires occupants figurent dans la délibération n° 2019-37 du 4 décembre 2019 au point *c*) *Travaux d'amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux*, complété sur l'évaluation énergétique, par les dispositions figurant au 10° de la délibération précitée.

Extrait du c) du 2° de la délibération n°2019-37 du 4 décembre 2019

c) Travaux d'amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 25 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 10°) de la présente délibération.

L'accompagnement du propriétaire par un opérateur de suivi-animation en secteur programmé (opération programmée d'amélioration de l'habitat - article L. 303-1 du CCH, programme d'intérêt général - article R. 327-1 du CCH ou plan de sauvegarde - article L. 615-1 du CCH) ou par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en secteur diffus, dans les conditions fixées au 2° de la délibération relative aux conditions d'attribution et au montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'AMO, est obligatoire.

Toutefois, pour les travaux en parties communes de copropriété (y compris le cas échéant des travaux d'intérêt collectif du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), l'accompagnement du propriétaire est facultatif en secteur diffus.

Le taux de subvention majoré applicable pour ces travaux est fonction des ressources du ou des ménages concernés.

L'aide est complétée par une prime Habiter Mieux, dont le montant est fixé à 10 % du montant hors taxes des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds suivants :

- 1 600 € dans le cas des ménages aux ressources modestes ;*
- 2 000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.*

Les projets de travaux lourds visés au 1° de la présente délibération sont éligibles à la prime Habiter Mieux.

Les travaux dont l'objet est la transformation en logement(s) de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux. Toutefois, les projets de travaux concernant des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) peuvent donner lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dans les conditions précisées par une instruction du directeur général.

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.

A compter du 1^{er} juillet 2020, les travaux d'amélioration de la performance énergétique financés par l'agence doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement »). Cette condition s'applique aux demandes de subvention déposées à compter de cette date.

Extrait du 10° de la délibération n°2019-37 du 4 décembre 2019

10° Précisions relatives à la production de l'évaluation énergétique

L'évaluation jointe au dossier de demande de subvention indique la consommation conventionnelle du logement en kWh_{ep}/m².an et son « étiquette énergie et climat » :

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

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée est fournie au plus tard au moment de la demande de paiement.

L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL-DPE (méthodologie du diagnostic de performance énergétique - DPE) ou avec le logiciel Dialogie de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente. Elle est réalisée par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou, à défaut, par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Les caractéristiques et les conditions d'éligibilité du Programme Habiter Mieux (hors Habiter Mieux « Agilité » qui est supprimé) applicables en 2019 sont maintenues, sous réserve des dispositions spécifiques applicables aux projets de travaux de sortie de précarité énergétique (voir 2 ci-après) :

- **un gain de performance énergétique des travaux projetés justifié par une évaluation**

Le gain énergétique minimal requis de 25% (ou de 35 % pour bénéficiaire de la bonification pour sortie de précarité énergétique) doit être attesté par une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement (ou du bâtiment, si la demande porte uniquement sur des travaux en parties communes), avant et projetée après réalisation des travaux, exprimée en kWh/m²/an.

Les travaux objet d'une aide du programme Habiter Mieux sont les travaux subventionnés par l'Anah.

Les équipements et matériaux doivent respecter les prescriptions techniques mentionnées dans la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010 relative à la liste des travaux subventionnables.

- **un accompagnement obligatoire par un opérateur**

L'accompagnement par un opérateur de suivi-animation (en secteur programmé) ou d'AMO agréé/habilité (en secteur diffus) reste obligatoire. En secteur diffus, dans le cas de travaux en parties communes de copropriété l'accompagnement demeure facultatif.

- **l'exclusivité de l'Anah pour les Certificats d'économies d'énergie (CEE)**

L'octroi d'un financement pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique ou de sortie de passoires thermiques est toujours conditionné au respect par le bénéficiaire, si celui-ci est le maître d'ouvrage des travaux, du droit d'exclusivité de l'Anah pour l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie générés par le projet financé.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.221-7-1 du code de l'énergie, l'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah.

Cette règle concerne les projets conduisant à un changement d'énergie de chauffage (substitution de chauffage bois ou électrique vers du chauffage au fioul ou au gaz) car ces types de travaux sont susceptibles d'accroître les émissions de gaz à effet de serre.

Une vérification (auprès des opérateurs) est attendue des services instructeurs sur ces projets impliquant un changement d'énergie de chauffage vers une énergie plus carbonée et il convient pour cela de distinguer :

- les dossiers déposés à partir de la mise en application de la présente instruction, pour lesquels cette nouvelle règle est une condition à vérifier pour l'engagement des dossiers "Habiter mieux",
- les dossiers en demande de solde, pour lesquels un non-respect de cette règle n'entraîne pas de retrait de la subvention, mais doit être reportée dans OPAL (il conviendra de cocher dans OPAL à l'onglet paiement la case "Pas d'attestation CEE")."

Les facteurs d'émission à utiliser pour convertir la consommation énergétique exprimée en kWh en équivalent CO₂ sont précisés dans la fiche 8 relative à l'évaluation énergétique.

Pour plus de précisions sur les CEE, voir la fiche 8 Evaluation énergétique

2. Les adaptations du régime PO

- **la création d'une bonification de la prime Habiter Mieux au titre des travaux de sortie de précarité énergétique**

La réalisation, sous certaines conditions, de travaux de sortie de précarité énergétique permet aux ménages de bénéficier :

- d'une majoration du plafond de travaux subventionnables, porté à **30 000 euros**,
- d'une bonification de la prime Habiter Mieux, portée à **20 % dans la limite de :**
 - **4 000 €** pour les ménages aux ressources très modestes,
 - **2 000 €** pour les ménages aux ressources modestes.
- **l'articulation du programme Habiter Mieux avec la bonification au titre des travaux de sortie de précarité énergétique**

Le montant de la prime Habiter Mieux, **sauf travaux de sortie de la précarité énergétique** visés au point précédent, est identique à celui appliqué en 2019, soit 10 % du montant HT des travaux subventionnables, dans la limite de :

- 2 000 € pour les ménages aux ressources très modestes,
- 1 600 € pour les ménages aux ressources modestes.

La prime Habiter Mieux ne peut être octroyée qu'en complément d'une aide de base de l'Anah au propriétaire occupant :

- soit dans le cadre d'un **projet de travaux lourds** (50 % des travaux HT dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 €) ;
- soit dans le cadre d'un **projet de travaux de sortie de précarité énergétique** (50 % des travaux HT pour les ménages aux ressources très modestes et 35 % pour les ménages aux ressources modestes, dans la limite d'un plafond de travaux de 30 000 €). Le montant de la prime est alors porté à 20% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 4 000€ pour les ménages très modestes et 2 000€ pour les ménages modestes ;
- soit dans le cadre d'un **projet de travaux portant exclusivement sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique** (50 % pour les PO très modestes ou 35 % pour les PO modestes, du montant HT des travaux pris en compte dans la limite d'un plafond de 20 000 €).

Extrait du 1° b) de la délibération n° 2019-37 du 4 décembre 2019

b) Projet de travaux de sortie de précarité énergétique

Relèvent des travaux de sortie de précarité énergétique, les projets de travaux :

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

et,

*- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance énergétique correspondant à une **étiquette de classe «F» ou «G»** (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an),*

et,

-dont la consommation énergétique projetée après travaux présente un gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes :

- étiquette finale plus favorable que «E» (consommation inférieure à 330 MWh/m²/an -lire 330 kWh/m²/an) pour un logement initialement en «G»,

- et plus favorable que «D» (consommation inférieure 230 kWh/m²/an – lire 230 kWh/m²/an) pour un logement initialement en étiquette «F».

L'accompagnement du propriétaire par un opérateur de suivi-animation en secteur programmé (opération programmée d'amélioration de l'habitat -article L. 303-1 du CCH, programme d'intérêt général -article R. 327-1 du CCH ou plan de sauvegarde -article L. 615-1 du CCH) ou par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en secteur diffus, dans les conditions fixées au 2° de la délibération relative aux conditions d'attribution et au montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'AMO, est obligatoire.

Toutefois, pour les travaux en parties communes de copropriété (y compris le cas échéant des travaux d'intérêt collectif du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), l'accompagnement du propriétaire est facultatif en secteur diffus.

Le taux de l'aide applicable pour ces travaux est fonction des ressources du ou des ménages concernés.

L'aide est complétée par une prime Habiter Mieux, dont le montant est fixé à 20 % du montant hors taxes des travaux subventionnables par l'Anah dans la limite des plafonds suivants:

- 2 000 € dans le cas des ménages aux ressources modestes ;

- 4 000 € dans le cas des ménages aux ressources très modestes.

Les travaux dont l'objet est la transformation en logement(s) de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux. Toutefois, les projets de travaux concernant des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat -renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) peuvent donner lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dans les conditions précisées par une instruction du directeur général.

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.

***A compter du 1^{er} juillet 2020**, les travaux d'amélioration de la performance énergétique financés par l'agence doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification «RGE» (Reconnu Garant de l'Environnement)). Cette condition s'applique aux demandes de subvention déposées à compter de cette date.*

- **une exigence nouvelle de réalisation des travaux par une entreprise RGE à compter du 1^{er} juillet 2020**

Le recours à une entreprise qualifiée « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est obligatoire pour tous les dossiers de demande d'aide déposés à compter du **1^{er} juillet 2020**.

Cette obligation s'applique aux seuls travaux de rénovation énergétique faisant l'objet d'une certification RGE et mentionnés à l'article 46AX de l'annexe III au code général des impôts du code général des impôts (en cas de doutes, le guide de l'ADEME intitulé « quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ? », régulièrement mis à jour, peut être consulté).

Conformément à l'article 13 du RGA, les travaux, qui doivent comprendre la fourniture et la pose des matériaux, doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment.

Cas des travaux réalisés dans le cadre d'une opération d'auto-réhabilitation

En application de l'article R. 321-18 du CCH et de la délibération n°2019-44 du 4 décembre 2019, l'obligation de recourir à une entreprise titulaire de la certification RGE à partir du 1er juillet 2020 ne concerne pas les projets réalisés en « auto-réhabilitation » par les propriétaires occupants et les personnes assurant la charge des travaux mentionnés à l'article R. 321-12-I (2° et 3°).

Dans ce cas, la réalisation conforme des travaux est conditionnée à un encadrement technique obligatoirement effectué par un opérateur s'engageant à respecter une charte élaborée par l'ANAH qui porte en particulier sur les obligations relatives à la transparence du montage financier, à la sécurisation de l'opération ainsi qu'aux garanties appropriées.

A l'instruction de la demande de subvention, il convient de vérifier la présence de la mention RGE sur le devis.

A défaut, la subvention ne peut être engagée. En cas de doute sur la mention portée sur un devis, le service instructeur peut effectuer une vérification sur le site internet Faire.fr en renseignant le nom ou le numéro de SIRET de l'entreprise.

L'entreprise devra disposer d'une qualification RGE à la date de **dépôt du dossier**.

Au paiement, si l'entreprise qui a effectué les travaux n'est pas la même que celle qui avait produit le devis pour l'engagement, il convient de vérifier que la mention RGE est présente sur la facture produite.

Si les travaux ont été réalisés par la même entreprise que celle qui avait établi le devis à l'engagement comportant la mention RGE, il n'est pas nécessaire de revérifier la mention RGE. Dans ce cas, l'absence de mention RGE sur la facture ne conduit pas au retrait de la subvention qui peut être soldée.

- **une clarification du financement des travaux de rénovation énergétique réalisés par des PO dans le cadre d'une transformation d'usage**

Le principe demeure que les travaux de transformation d'usage de locaux en logement ou en pièces habitables ne peuvent bénéficier d'une subvention au titre des propriétaires occupants.

Pour les logements situés dans le périmètre d'une OPAH-RU ou d'une ORQAD, les opérations de transformation d'usage sont néanmoins autorisées pour les seuls travaux de rénovation énergétique au titre du programme Habiter Mieux ou de la sortie de précarité énergétique dans les conditions définies aux b) du 1° et c) du 2° de la délibération n°2019-37 du 4 décembre 2019.

Cette ouverture du programme vise essentiellement à soutenir les projets de transformation de locaux dans les centres anciens dégradés. Dans ce cas des transformations d'usage, seuls les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont financés et bénéficient de la prime Habiter Mieux ou de la bonification au titre des travaux de sortie de précarité énergétique.

Ces travaux sont instruits dans le cadre du Programme Habiter Mieux.

3. Précisions sur l'articulation des demandes d'aides dans le cadre du programme Habiter Mieux

- **Financement successif de plusieurs demandes d'aide dans le cadre du programme Habiter Mieux**

Désormais, un second dossier donnant droit au programme Habiter Mieux peut être déposé à compter du 1^{er} janvier 2020 pour tout nouveau projet de travaux permettant un gain énergétique de 25%, même si le logement a déjà fait l'objet, avant cette date, d'un financement au titre d'Habiter Mieux, et sous réserve du respect des règles de plafonnement des travaux.

Le calcul du gain énergétique au titre du dossier Habiter Mieux Sérénité doit être effectué sur les travaux, objet de la demande de financement, en ne tenant pas compte du gain déjà réalisé par des travaux qui auraient été précédemment financés (Habiter Mieux Agilité, Habiter Mieux Sérénité ou MaPrimeRénov').

- **Financement Habiter Mieux et autres aides de l'Anah au PO**

Le demandeur bénéficie d'un **nouveau plafond de 20 000 € (le cas échéant de 30 000€)**, sans atteindre l'expiration du délai de cinq ans, dans l'un des deux cas suivants :

- lorsque la survenance ou l'évolution d'un handicap nécessite de nouveaux aménagements ;
- pour des travaux au titre du programme Habiter Mieux, lorsque le demandeur a déjà obtenu au titre d'un premier dossier un financement de l'Agence pour des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (« petite LHI ») ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR 1 à 4, et qu'il envisage des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

En cas de dossiers faisant intervenir différentes priorités de l'Anah (rénovation énergétique, autonomie, LHI, ...), la prime Habiter Mieux se calcule sur le montant total des travaux subventionnables pour le projet.

- **Demandes de primes Habiter Mieux et de transition énergétique (MaPrimeRénov')**

Lorsqu'une aide Habiter Mieux a été octroyée, les dépenses subventionnées ne peuvent donner lieu à aucun financement additionnel au titre de MPR (article 4 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020).

Il est demandé aux services d'attirer l'attention des demandeurs, des opérateurs et des réseaux professionnels (FAIRE, ...) sur l'application de cette règle de non-cumul. Dans les cas où les caractéristiques du projet conduirait un demandeur à formuler une demande de financement MPR complémentaire sur un geste dissocié du projet de travaux financé par le dispositif Habiter Mieux, les opérateurs sont invités, lorsqu'ils en ont connaissance, à signaler cette information dans le cadre de la demande de subvention Habiter Mieux. Il est rappelé que seuls les travaux figurant dans la demande d'aide au titre du programme HM sont pris en compte pour le calcul du gain énergétique nécessaire à l'octroi de l'aide. Une vigilance renforcée sera portée sur ces dossiers lors des phases d'instruction et de contrôles.

Fiche 2

Evolution du régime d'aides aux travaux des propriétaires bailleurs

Réf : Délibération n°2019-38 du 4 décembre 2019 relative au régime d'aides des propriétaires bailleurs

La présente fiche précise le régime applicable, en rappelant les conditions de financement du programme et en indiquant les modifications introduites par la nouvelle délibération.

Les dispositions concernant la prime à l'intermédiation locative (PIL) (délibération n° 2017-43 du CA du 29 novembre 2017 ; instruction du 11 décembre 2015 relative à la mobilisation du parc privé conventionné en faveur des ménages en grande précarité) demeurent applicables ainsi que la fiche 10 de l'instruction du 10 avril 2018.

1. La pérennisation des conditions de financement du programme Habiter Mieux

Les conditions et modalités de financement du programme Habiter Mieux pour les PB restent similaires à celles qui s'appliquent depuis 2017 et intègrent une bonification en cas de travaux de sortie de précarité énergétique à hauteur de 2 000 €.

La plupart des dispositions qui figuraient auparavant sont intégrées dans la délibération relative au régime d'aide des propriétaires bailleurs, au point *d) du 2° (Travaux d'amélioration de la performance énergétique - Programme Habiter Mieux)*, que viennent compléter, sur l'évaluation énergétique, les dispositions figurant au 8°.

Extrait du d) du 2° de la délibération n°2019-38 du 4 décembre 2019 (propriétaires bailleurs)

d) Travaux d'amélioration de la performance énergétique – Programme Habiter Mieux

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique dans les conditions précisées au 8° de la présente délibération. La condition de gain de performance énergétique d'au moins 35 % pour les logements situés dans un département d'outre-mer n'est pas exigée pour les dossiers déposés jusqu'au 31 décembre 2020.

L'état du logement et, le cas échéant, du bâtiment est évalué sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général.

Ces projets donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dont le montant est fixé à 1500 € par logement.

Dans le cas de travaux de sortie de précarité énergétique, le montant de la prime Habiter Mieux est fixé à 2 000 € par logement, sous réserve d'un projet de travaux :

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

et,

- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à **une étiquette « F » ou « G »** (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an) et une consommation énergétique projetée après travaux présentant **un gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes** :
 - o étiquette finale plus favorable que « E » (consommation inférieure à 330MWh/m²/an – lire 330 kWh/m²/an) pour un logement initialement en « G »,
 - o et plus favorable que « D » (consommation inférieure 230MWh/m²/an – lire 230 kWh/m²/an) pour un logement initialement en étiquette « F ».

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.

A compter du 1^{er} juillet 2020, pour toute opération intégrant des travaux d'amélioration de la performance énergétique, ces derniers doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (Reconnu Garant de l'Environnement »). Cette condition s'applique aux dossiers déposés à compter de cette date.

Les travaux dont l'objet est la transformation en logement(s) de locaux initialement affectés à un autre usage ne peuvent bénéficier de la prime Habiter Mieux. Toutefois, les projets de travaux concernant des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD) peuvent donner lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux dans les conditions fixées au d) et précisées par une instruction du directeur général.

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

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

En outre-mer, relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique donnant lieu à l'attribution de la prime Habiter Mieux, les travaux éligibles à la prime de transition énergétique (« MaPrimeRenov' ») prévue par le projet de loi de finances pour 2020⁸ (sous réserve de son adoption définitive).

Les autres dispositions du 2^o d) de la présente délibération demeurent applicables à ces projets de travaux en outre-mer.

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

a) Obligation générale de produire l'évaluation énergétique

L'octroi de la subvention est subordonné à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.

⁸ Loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

Toutefois, les dispositions du présent a) ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;
- dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur la performance énergétique du bâti et de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective, ou ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle, ou se rattachent à une situation de perte d'autonomie.

Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du ou des logements en kWh_{ep}/m².an et leur « étiquettes énergie et climat » :

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

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée est fournie au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.

L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL (méthodologie du diagnostic de performance énergétique - DPE) ou avec le logiciel Dialogic de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente. Elle est réalisée par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé.

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

Sont maintenues les conditions de financement qui applicables depuis 2017 (toutes conditions liées à l'aide de base de l'Anah étant remplies par ailleurs⁹) :

- **un accompagnement facultatif par un opérateur**

L'accompagnement par un opérateur spécialisé n'est pas obligatoire. Le recours à un opérateur est toutefois recommandé, sauf dans le cas où le propriétaire fait déjà appel à un prestataire spécialisé, notamment pour l'établissement du diagnostic technique (rapport d'évaluation de la dégradation, par exemple) et de l'évaluation énergétique, et maîtrise bien les démarches à effectuer (conventionnement notamment).

Si un propriétaire bailleur décide de faire appel à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO subventionnable en secteur diffus, il percevra à ce titre un complément de subvention (cf. fiche 6 : AMO PO / PB – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'AMO).

- **un gain de performance énergétique des travaux projetés justifié par une évaluation**

Le gain énergétique minimal requis de 35 % doit être attesté par une évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement (ou du bâtiment, si la demande porte

⁹ Conventionnement, rapport d'analyse de la dégradation de l'habitat, éco-conditionnalité après travaux (cf. instructions du 4 juin 2013 et du 1^{er} juillet 2020)

uniquement sur des travaux en parties communes), avant et projetée après réalisation des travaux, exprimée en kWh/m²/an.

Les travaux objet d'une aide du programme Habiter Mieux sont les travaux subventionnés par l'Anah. Les équipements et matériaux doivent respecter les prescriptions techniques mentionnées dans la délibération n°2010-61 du 30 novembre 2010 relative à la liste des travaux subventionnables.

Cf. fiche 8 sur l'évaluation énergétique

- **l'exclusivité de l'Anah pour les Certificats d'économies d'énergie (CEE)**

L'octroi de la prime Habiter Mieux est toujours conditionné au respect par le bénéficiaire, si celui-ci est le maître d'ouvrage des travaux, du droit d'exclusivité de l'Anah pour l'enregistrement des certificats d'économies d'énergie générés par le projet financé, exception faite des opérations de maîtrise d'ouvrage d'Insertion (MOI).

Pour ces opérations de MOI, l'octroi des aides du programme Habiter Mieux n'est pas conditionné à la valorisation des CEE au profit de l'Anah. Il n'est donc pas demandé l'attestation d'exclusivité des CEE. Il conviendra, par ailleurs, de cocher dans OPAL la case « Pas d'attestation CEE » (onglet « paiement »).

Pour plus de précisions sur les CEE, voir la fiche 9 relative à la valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.221-7-1 du code de l'énergie, l'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah.

Cette règle concerne les projets conduisant à un changement d'énergie de chauffage (substitution de chauffage bois ou électrique vers du chauffage au fioul ou au gaz) car ces types de travaux sont susceptibles d'accroître les émissions de gaz à effet de serre.

Une vérification (auprès des opérateurs) est attendue des services instructeurs sur ces projets impliquant un changement d'énergie de chauffage vers une énergie plus carbonée et il convient pour cela de distinguer :

- les dossiers déposés à partir de la mise en application de la présente instruction, pour lesquels cette nouvelle règle est une condition à vérifier pour l'engagement des dossiers "Habiter mieux",
- les dossiers en demande de solde, pour lesquels un non-respect de cette règle n'entraîne pas de retrait de la subvention, mais doit être reportée dans OPAL (il conviendra de cocher dans OPAL à l'onglet paiement la case "Pas d'attestation CEE")."

Les facteurs d'émission à utiliser pour convertir la consommation énergétique exprimée en kWh en équivalent CO₂ sont précisés dans la fiche 8 relative à l'évaluation énergétique.

- **les modalités de financement demeurent inchangées, sous réserve des évolutions précisées ci-après**

Le montant de la prime Habiter Mieux est de 1 500 € par logement ou 2 000 € en cas de travaux de sortie de précarité énergétique.

La prime Habiter Mieux ne peut être octroyée qu'en complément d'une aide de l'Anah au propriétaire bailleur :

- soit dans le cadre d'un projet de travaux portant exclusivement sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique (25 % des travaux HT / plafond de travaux de 750 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement) ;
- soit dans le cadre d'un projet de travaux lourd (35 % des travaux HT / plafond de travaux de 1 000 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement) ;
- soit dans le cadre de travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé, de travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence ou de travaux de transformation en OPAH-RU ou ORQAD (25 % des travaux HT / plafond de travaux de 750 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement).

2. Les adaptations du régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs

- **la possibilité de financer les travaux de sortie de précarité énergétique dans le cadre de la transformation d'usage de locaux**

Les travaux de transformation d'usage de locaux en logement ou en pièces habitables peuvent bénéficier d'une subvention au titre des propriétaires bailleurs.

Ces travaux peuvent faire l'objet d'une prime au titre du programme Habiter Mieux ou de la sortie de précarité énergétique dans les conditions définies aux 1° et d) du 2° de la délibération n°2019-38 du 4 décembre 2019 uniquement dans les périmètres d'OPAH-RU et d'ORQAD.

Ces travaux sont instruits dans le cadre du Programme Habiter Mieux.

- **une exigence nouvelle de réalisation des travaux par une entreprise RGE à compter du 1^{er} juillet 2020**

Le recours à une entreprise qualifiée « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est obligatoire pour tous les dossiers de demande d'aide qui seront déposés à compter du 1^{er} juillet 2020.

Cette obligation s'applique aux seuls travaux de rénovation énergétique faisant l'objet d'une certification RGE et mentionnés à l'article 46AX de l'annexe III du code général des impôts (en cas de doutes, le guide de l'ADEME intitulé « quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ? », régulièrement mis à jour, peut être consulté).

Conformément à l'article 13 du RGA, les travaux, qui doivent comprendre la fourniture et la pose des matériaux, doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment.

A l'instruction de la demande de subvention, il convient de vérifier la présence de la mention RGE sur le devis.

A défaut, la subvention ne peut être engagée. En cas de doute sur la mention portée sur un devis, le service instructeur peut effectuer une vérification sur le site internet Faire.fr en renseignant le nom ou le numéro de SIRET de l'entreprise.

L'entreprise devra disposer d'une qualification RGE à la date de **dépôt du dossier**.

Au paiement, si l'entreprise qui a effectué les travaux n'est pas la même que celle qui avait produit le devis pour l'engagement, il convient de vérifier que la mention RGE est présente sur la facture produite.

Si les travaux ont été réalisés par la même entreprise que celle qui avait établi le devis à l'engagement comportant la mention RGE, il n'est pas nécessaire de vérifier la mention RGE.

Dans ce cas, l'absence de mention RGE sur la facture ne conduit pas au retrait de la subvention qui peut être soldée.

- **un assouplissement de la règle du plafond de travaux pour inciter à la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique**

En cas de demandes d'aides successives, aucune aide ne peut être attribuée si le plafond de travaux applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans les 5 ans qui précèdent la nouvelle demande d'aide.

Néanmoins, le demandeur peut **bénéficier d'un dossier avec une prime Habiter Mieux sans attendre l'expiration du délai de cinq ans**, dans l'un des deux cas suivants :

- le nouveau projet de travaux justifie l'application d'un plafond de travaux majoré conformément au 1° de la délibération n°2019-39 du 4 décembre 2019 (1 000 €/ m² dans la limite de 80 m²) ;
- le demandeur a déjà obtenu un financement de l'Agence pour des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat («petite LHI ») ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR 1 à 4, et il envisage des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

- **la possibilité, en 2020, d'une dérogation permettant l'attribution d'une prime Habiter Mieux pour les travaux d'amélioration réalisés sur des logements situés en outre-mer**

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique éligibles à la prime Habiter Mieux en outre-mer correspondent à ceux éligibles à la prime de transition énergétique prévue par l'article 15 II de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 et à l'article 2 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020.

La liste des travaux éligibles en outre-mer en 2020 figure à l'annexe 1 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 et les caractéristiques des travaux sont définies par l'arrêté du 13 février 2020.

Extrait du 13° de la délibération n°2019-38 du 4 décembre 2019 (PB) calcul de la subvention au 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.

Fiche 3

Évolutions du régime d'aides pour les copropriétés fragiles – Programme Habiter Mieux

Réf. : Délibération n° 2019-43 du 4 décembre 2019 relative au régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires de copropriétés présentant des signes de fragilité

Cette fiche se substitue à la fiche # 6 annexée à l'instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2018.

La délibération n°2019-43 du 4 décembre 2019, fixant le régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires présentant des signes de fragilité, a principalement pour objet :

- de permettre le financement, sous certaines conditions, des travaux de sortie de précarité énergétique à hauteur de 2 000 € par lot,
- de reporter la condition tenant à la réalisation des travaux par des entreprises RGE à compter du 1^{er} juillet 2020.

L'instruction du 18 janvier 2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux » fera l'objet d'une actualisation pour intégrer toutes les modifications liées aux évolutions du Programme Habiter Mieux.

A noter :

En vertu de l'article L.221-7-1 du code de l'énergie, l'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah.

Cette règle concerne les projets conduisant à un changement d'énergie de chauffage (substitution de chauffage bois ou électrique vers du chauffage au fioul ou au gaz) car ces types de travaux sont susceptibles d'accroître les émissions de gaz à effet de serre.

Une vérification (auprès des opérateurs) est attendue des services instructeurs sur ces projets impliquant un changement d'énergie de chauffage vers une énergie plus carbonée et il convient pour cela de distinguer :

- les dossiers déposés à partir de la mise en application de la présente instruction, pour lesquels cette nouvelle règle est une condition à vérifier pour l'engagement des dossiers "Habiter mieux",
- les dossiers en demande de solde, pour lesquels un non-respect de cette règle n'entraîne pas de retrait de la subvention, mais doit être reportée dans OPAL (il conviendra de cocher dans OPAL à l'onglet paiement la case "Pas d'attestation CEE")."

Les facteurs d'émission à utiliser pour convertir la consommation énergétique exprimée en kWh en équivalent CO2 sont précisés dans la fiche 8 relative à l'évaluation énergétique.

Fiche 4
Évolutions du régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires
(hors copropriétés fragiles de la fiche 3)

Réf. : Délibération n° 2019-42 du 4 décembre 2019 relative au régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires

La délibération n°2019-42 relative au régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires a principalement pour objet d'intégrer la possibilité d'un financement au titre de la précarité énergétique à hauteur de **2 000€ par lot**.

Cette fiche remplace la fiche #7 de l'instruction du 18 avril 2018.

Les fiches #19 à 21¹⁰ annexées à l'instruction du 4 juin 2013 demeurent applicables sous réserve des adaptations mentionnées dans la présente fiche.

1. Les modalités de financement avec la prime Habiter Mieux

Une prime Habiter Mieux peut être octroyée pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique à condition que les travaux en parties communes permettent d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % et que le syndicat des copropriétaires réserve l'exclusivité de l'enregistrement des CEE à l'Anah.

Afin d'inciter les collectivités territoriales à participer au financement du reste à charge, la prime Habiter Mieux, d'un montant de **1 500 € par lot d'habitation principale**, peut être **majorée de 500 €**, à condition qu'une collectivité territoriale participe au cofinancement du projet de travaux (même si ce cofinancement ne porte pas explicitement sur la partie des travaux de rénovation énergétique), ou en cas de travaux de sortie de précarité énergétique. Ces deux majorations ne sont pas cumulables (prime maximum de 2 000€/logement). Le montant du cofinancement doit contribuer à diminuer le reste à charge pour l'ensemble de la copropriété.

La prime Habiter Mieux reste indissociable de l'aide de base de l'Agence. Comme précédemment elle ne peut donc être octroyée qu'en complément d'une aide de base de l'Anah à des copropriétés en difficulté (en OPAH « copropriétés dégradées » ou « volet copropriétés dégradées » d'une OPAH, en plan de sauvegarde, en ORCOD ou sous administration provisoire).

Extrait du c) du 3° de la délibération n°2019-42 du 4 décembre 2019

c) Attribution de la Prime Habiter pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique – Programme Habiter Mieux

(...)

Le montant de la prime est fixé à 1500 € par lot d'habitation principale.

Ce montant est porté à 2000 € par lot d'habitation principale lorsqu'une collectivité ou un EPCI apporte aussi son aide au financement des travaux.

- lorsqu'une collectivité ou un EPCI apporte aussi son aide au financement des travaux,

Ou,

- lorsque les travaux permettent une sortie de précarité énergétique:

- permettent d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 2°) de la

¹⁰ Fiche # 19 SDC - Conditions générales d'octroi de l'aide de l'Anah / Fiche # 20 SDC - Le financement des travaux en OPAH « copropriété dégradée » / Fiche # 21 SDC - Conditions d'octroi de l'aide du FART (Habiter Mieux)

présente délibération

et,

- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette «F» ou «G» (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m²/an) et une consommation énergétique projetée après travaux présentant un gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes :

o étiquette finale plus favorable que «E» (consommation inférieure à 330MWh/m²/an – lire 330 kWh/m²/an) pour un logement initialement en «G»,

o et plus favorable que «D» (consommation inférieure 230MWh/m²/an – lire 230 kWh/m²/an) pour un logement initialement en étiquette «F».

Par ailleurs, comme auparavant, lorsque les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes, relevant de plusieurs dossiers différents et donnant lieu à des décisions d'attribution successives, il est possible d'apprécier le gain énergétique par comparaison entre :

- d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier,
- **d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal ; c'est au titre de ce dossier qu'est versée la prime Habiter Mieux.**

Extrait du c) du 3° de la délibération n°2019-42 du 4 décembre 2019

Dans le cas où les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments d'une copropriété en difficulté, et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain de performance énergétique peut être apprécié par comparaison entre, d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier et, d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. Dans ce cas, la prime Habiter Mieux est versée au titre de ce dernier dossier.

3. Recours à une entreprise RGE

Le recours à une entreprise qualifiée « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est obligatoire pour tous les dossiers de demande d'aide qui seront déposés à compter du **1^{er} juillet 2020**.

Cette obligation s'applique aux seuls travaux de rénovation énergétique faisant l'objet d'une certification RGE et mentionnés à l'article 46AX de l'annexe III du code général des impôts (en cas de doutes, le guide de l'ADEME intitulé « quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ? », régulièrement mis à jour, peut être consulté).

Conformément à l'article 13 du RGA, les travaux, qui doivent comprendre la fourniture et la pose des matériaux, doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment.

A l'instruction de la demande de subvention, il convient de vérifier la présence de la mention RGE sur le devis.

A défaut, la subvention ne peut être engagée. En cas de doute sur la mention portée sur un devis, le service instructeur peut effectuer une vérification sur le site internet Faire.fr en renseignant le nom ou le numéro de SIRET de l'entreprise.

L'entreprise devra disposer d'une qualification RGE à la date de **dépôt du dossier**.

Au paiement, si l'entreprise qui a effectué les travaux n'est pas la même que celle qui avait produit le devis pour l'engagement, il convient de vérifier que la mention RGE est présente sur la facture produite.

Si les travaux ont été réalisés par la même entreprise que celle qui avait établi le devis à l'engagement comportant la mention RGE, il n'est pas nécessaire de révéifier la mention RGE. Dans ce cas, l'absence de mention RGE sur la facture ne conduit pas au retrait de la subvention qui peut être soldée.

4. Evaluation énergétique

En vertu de l'article L.221-7-1 du code de l'énergie, l'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah.

Cette règle concerne les projets conduisant à un changement d'énergie de chauffage (substitution de chauffage bois ou électrique vers du chauffage au fioul ou au gaz) car ces types de travaux sont susceptibles d'accroître les émissions de gaz à effet de serre.

Une vérification (auprès des opérateurs) est attendue des services instructeurs sur ces projets impliquant un changement d'énergie de chauffage vers une énergie plus carbonée et il convient pour cela de distinguer :

- les dossiers déposés à partir de la mise en application de la présente instruction, pour lesquels cette nouvelle règle est une condition à vérifier pour l'engagement des dossiers "Habiter mieux",
- les dossiers en demande de solde, pour lesquels un non-respect de cette règle n'entraîne pas de retrait de la subvention, mais doit être reportée dans OPAL (il conviendra de cocher dans OPAL à l'onglet paiement la case "Pas d'attestation CEE")."

Les facteurs d'émission à utiliser pour convertir la consommation énergétique exprimée en kWh en équivalent CO2 sont précisés dans la fiche 8 relative à l'évaluation énergétique.

Fiche 5

Aides «mixtes» (aides individuelles et/ou aide au syndicat): modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété

Réf. : délibérations n°2019-37 (PO), n°2019-38 (PB) et n°2019-42 et 43 (syndicats des copropriétaires) du 4 décembre 2019

Nota : Les développements ci-après ne traitent pas du cas particulier des travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble (travaux éligibles à l'aide de l'Anah au syndicat).

Cette fiche se substitue à la fiche # 8 annexée à l'instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux en 2018.

Les travaux en parties communes de copropriété peuvent faire l'objet d'un financement de l'Anah de trois manières :

- *via* des aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides « propriétaires occupants » ou « propriétaires bailleurs » ;
- *via* une aide au syndicat des copropriétaires ;
- ou *via* une combinaison de ces deux modalités (dispositif d'aides mixtes) : les travaux font alors l'objet à la fois d'une aide au syndicat des copropriétaires et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles.

Cas n° 1 : financement des travaux en parties communes uniquement *via* des aides individuelles aux copropriétaires éligibles

Lorsque les travaux ne peuvent pas faire l'objet d'une aide au syndicat, ils ne peuvent être financés que *via* des aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides applicable, suivant le cas, aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs.

Il faut donc que les travaux concernés recouvrent des situations pour lesquelles l'octroi de l'aide de l'Anah (et le cas échéant de la prime Habiter Mieux) à ces copropriétaires est possible :

- travaux d'économies d'énergie en parties communes permettant l'atteinte d'un gain de performance énergétique suffisant, c'est-à-dire d'au moins 25 % dans le cas des propriétaires occupants de ressources modestes ou très modestes, et d'au moins 35 % dans celui des bailleurs prêts à s'engager dans une démarche de conventionnement ;
- travaux permettant de résoudre une situation de dégradation du bâtiment, attestée par un rapport d'évaluation de la dégradation de l'habitat réalisé par un professionnel qualifié.

Les copropriétaires ont la possibilité de formuler ensemble leur demande, dans le cadre d'un dossier unique, déposé par un mandataire commun (en général le syndic) chargé d'agir en leur nom (voir le formulaire *cerfa* n° 12 712 « Copropriétaire à mandataire commun / Demande de subvention »).

Tout en joignant les pièces nécessaires, chaque copropriétaire signe un formulaire (*cerfa* n° 13 458 dans le cas d'un copropriétaire bailleur, et n°13 459 dans le cas d'un copropriétaire occupant) par lequel il désigne le mandataire commun et s'engage à respecter les conditions d'occupation applicables à sa situation (conventionnement dans le cas des bailleurs).

La subvention de base de l'Anah est calculée sur la base de la quote-part de travaux dont le copropriétaire est redevable vis-à-vis du syndicat. La subvention lui est octroyée personnellement. De même, en cas d'octroi de la prime Habiter Mieux, le copropriétaire en est personnellement bénéficiaire.

Cas n° 2 : financement des travaux en parties communes uniquement *via* une aide au syndicat des copropriétaires

L'octroi de l'aide au syndicat n'est possible que dans les cas mentionnés aux 7° et 8 ° du I de l'article R. 321-12 du CCH c'est-à-dire :

- travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD ;
- travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris en phase d'élaboration);
- mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ;
- travaux nécessaires au fonctionnement normal d'une copropriété sous administration provisoire ou administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) ;
- copropriétés fragiles dans le cadre du programme Habiter Mieux.

Dans ces cas de figure, l'aide est octroyée au syndicat des copropriétaires : elle bénéficie donc à chacun des copropriétaires, à hauteur de sa quote-part.

Le formulaire *cerfa* à utiliser est le n° 12 713 (« Syndicat de copropriétaires – Demande de subvention »).

Cas n° 3 : financement des travaux en parties communes dans le cadre du dispositif d'aides mixtes (attribution par l'Anah, pour des mêmes travaux, d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires)

Les travaux, objets d'une aide de l'Anah au syndicat peuvent faire l'objet d'aides individuelles de l'Anah aux copropriétaires dans le cadre du dispositif dit « d'aides mixtes » prévu par le CCH (art. R. 321-12, I, 7° et 8°) et défini par le RGA.

Le dispositif d'aides mixtes est mis en œuvre pour des copropriétés généralement de faible taille.

Il permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation des copropriétaires, afin de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes et de favoriser le conventionnement de leurs logements par les copropriétaires bailleurs.

Le cumul des aides individuelles (aide de base + primes HM) et de l'aide au syndicat des propriétaires (aide de base + prime HM) ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat (aide de base + prime HM).

Fiche 6

AMO PO / PB – Prestations subventionnables en secteur diffus et conditions de financement dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Réf. : Délibération n° 2019-40 du 4 décembre 2019 relative aux conditions d'attribution et montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) subventionnable consiste en une mission de conseil et d'assistance au propriétaire pour l'établissement du programme de l'opération, le montage et le suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention.

Les missions d'AMO subventionnables correspondent aux prestations d'accompagnement des PO et PB qui ne bénéficient pas d'un accompagnement dans le cadre d'une prestation de suivi-animation d'une opération programmée.

La présente fiche se substitue à la fiche #11 de l'instruction du 10 avril 2018.

1. Montant du complément de subvention

4 niveaux de montants d'AMO sont proposés en fonction de la nature des travaux :

- travaux de rénovation énergétique (travaux lourds, travaux d'amélioration avec sortie de précarité énergétique, travaux d'amélioration sans sortie de précarité énergétique),
- travaux d'autonomie,
- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat et travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé,
- travaux pour autres situations.

Les tableaux ci-dessous récapitulent les montants d'AMO applicables à ces projets de travaux.

Ces montants font l'objet d'une actualisation au 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice « syntec » arrondi à l'euro le plus proche.

Il est rappelé que le prix des prestations d'AMO est fixé librement. Il résulte d'une négociation entre l'opérateur et le propriétaire.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs types d'interventions (par exemple : travaux d'autonomie de la personne et travaux d'amélioration de la performance énergétique), il ne peut être accordé qu'une seule subvention d'AMO (la plus élevée).

- Propriétaires occupants

Type de projet		Montant en 2020
Projet de travaux lourds (avec ou sans prime Habiter Mieux)		875 €
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	313 €
	Travaux pour l'autonomie de la personne	313 €
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique avec octroi de la prime Habiter Mieux y compris les travaux de sortie de précarité énergétique	583 €

	Autres travaux (si subventionnés)	156 €
--	-----------------------------------	-------

- **Propriétaires bailleurs**

Un complément de subvention est octroyé pour chaque logement financé.

Type de projet		Montant en 2020
Projet de travaux lourds (avec ou sans prime Habiter Mieux)		875 €
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	313 €
	Travaux pour l'autonomie de la personne	313 €
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé (« moyennement dégradé »)	313 €
	Tout projet de travaux d'amélioration avec octroi de la prime Habiter Mieux (<i>comprenant exclusivement ou non des travaux d'amélioration de la performance énergétique y compris les travaux de sortie de précarité énergétique</i>)	583 €
	Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou contrôle de décence	156 €
	Travaux de transformation d'usage	156 €
<i>Majoration en cas d'octroi de la prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires (PB)</i>		520 €

2. Prestations exigées dans le cadre de l'AMO subventionnable

Le contrat d'AMO **doit** comprendre *a minima* l'ensemble des éléments rappelés ci-après dans l'extrait de la délibération n° 2019-40 :

- le contenu des missions d'AMO reste inchangé par rapport à la délibération n°2017-34 et à l'instruction du 10 avril 2018.
- des adaptations du contenu du contrat d'AMO sont possibles pour les projets de travaux donnant droit à une AMO de 156 €.

Les modifications s'appliquent aux **dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2020.**

Extrait de la délibération n° 2019-40 du 4 décembre 2019

2° Étendue de la mission

L'AMO subventionnable dans le cadre de la présente délibération consiste en une mission de conseil et d'assistance aux bénéficiaires, pour l'établissement du programme de l'opération et le montage et le suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention.

La demande d'assistance à maîtrise d'ouvrage relève de la seule initiative du bénéficiaire de la subvention.

Le prestataire de la mission d'AMO est :

- un organisme agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique,
- ou un organisme qui, ne pouvant pas être agréé mais étant en mesure d'offrir une prestation d'AMO subventionnable, est habilité à cet effet par l'Anah dans les conditions définies par une instruction du directeur général. Dans le cadre de la procédure d'habilitation et du suivi des organismes habilités, il est vérifié que la prestation d'AMO proposée est recevable au sens de la présente délibération et que son coût n'est pas prohibitif, au regard notamment des objectifs des opérations de travaux concernées.

Ce prestataire doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

La mission ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

La prestation d'AMO subventionnable, telle que définie ci-après, fait l'objet d'un contrat conclu entre le propriétaire et l'opérateur d'AMO, dans lequel sont précisés le coût complet de la mission d'AMO (tous frais et taxes compris), ainsi que les financements publics auxquels celle-ci peut donner lieu. La facturation de prestations non prévues au contrat et relevant de la mission d'AMO subventionnable est interdite.

Pour être recevable, le contrat d'AMO devra comprendre a minima les éléments décrits aux a), b) et c) ci-dessous, le cas échéant adaptés dans les conditions du d) suivant.

Dans le cas où un service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

a) Aide à la décision

- Information sur le dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat, les financements susceptibles d'être attribués, les conditions d'octroi des aides (Anah, collectivités, aides sociales, prêts et dispositifs fiscaux), les obligations du propriétaire, le déroulement de la procédure administrative d'instruction du dossier et d'attribution des aides (délais, autorisation de commencer les travaux...).
- Information sur les usages et travaux permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement.
- Évaluation des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement (capacités d'investissement du propriétaire bailleur le cas échéant).
- Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer, suivant les situations rencontrées :
 - l'usage du logement fait par le ménage,
 - l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), et, en cas d'octroi d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction

des conditions d'usage constatées du logement,

- le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute réalisé dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne (travaux permettant d'adapter le logement et les accès au logement aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement, et dont la nécessité a pu être justifiée par le demandeur),
 - à défaut d'un rapport établi dans le cadre d'une procédure de péril ou d'insalubrité, le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité, 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,
 - le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation de dégradation, 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.
- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.
 - Estimation du coût des travaux, réalisation des évaluations énergétiques (consommations et gains) selon les différents cas.
 - Estimation de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales). Pour les propriétaires bailleurs, les simulations financières doivent intégrer le niveau des loyers pratiqués après travaux.
 - Établissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel.

b) Aide à l'élaboration du projet et du montage des dossiers de financement

- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide à la recherche d'entreprises et à l'obtention et à l'analyse de devis de travaux (y compris, le cas échéant, aide à la recherche d'un maître d'œuvre et à la passation du contrat de maîtrise d'œuvre).
- Conseils au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.
- Aide au montage et au dépôt des dossiers de demande de subventions et de prêts (aider le propriétaire à remplir les formulaires, s'assurer que le dossier est complet et qu'il contient bien toutes les pièces techniques nécessaires à la compréhension du projet de travaux et collecter les pièces constitutives du dossier.
- Vérification du contenu du dossier et de la recevabilité de la demande au regard des règles de l'Anah.
- Lorsque le demandeur en donne mandat, transmission du dossier de demande à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage.

c) Aide au montage des dossiers de paiement des subventions

- Aide au suivi de l'opération (par exemple, si nécessaire, visite en cours de chantier et aide à la résolution des difficultés éventuelles).

- Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.
- Évaluation énergétique après travaux si les travaux réalisés sont différents de ceux prévus initialement.
- Aide à l'établissement du plan de financement définitif de l'opération et information du maître d'ouvrage sur le re-calculation éventuel de la subvention au moment de la demande de paiement de solde (écrêtement, évolution du coût des travaux...).
- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs : avance sur subvention, acomptes, solde...
- Transmission du dossier de paiement à la délégation locale de l'Anah ou au délégataire pour le compte du maître d'ouvrage, lorsque le demandeur en donne mandat.
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet.

d) Cas spécifiques où le bénéficiaire de la prestation est une personne mentionnée aux 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH (propriétaire bailleur) :

Lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et le contenu de la mission d'AMO, tel que détaillé aux a), b) et c) ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

- les éléments de diagnostic (usage du logement fait par le ménage, évaluation énergétique, ainsi que, dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne, établissement du diagnostic « autonomie » ou du rapport d'ergothérapeute en fonction des besoins de ce ménage) ;
- l'information sur les usages permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement ;
- l'identification des besoins de travaux et l'établissement des propositions de programme ;
- l'aide à l'organisation des travaux en milieu occupé, ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage.

En matière de conventionnement, la mission d'AMO subventionnable recouvre des prestations de conseil et d'information, en particulier sur les points suivants :

- rappel des engagements de location spécifiques du conventionnement,
- évaluation du bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (y compris impact de l'avantage fiscal),
- présentation des dispositifs permettant de sécuriser la location (intermédiation locative, gestion locative sociale - étant précisé que la mission d'AMO ne saurait s'étendre en tant que telle à ces prestations).

En cas d'octroi au propriétaire bailleur d'une prime de réservation dans les conditions du 6° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs (conventionnement très social s'inscrivant dans le cadre d'un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un ménage reconnu prioritaire, au titre du DALO, du PDALPD ou de la LHI), l'opérateur d'AMO assure un rôle de facilitateur, en particulier par la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement.

Dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, il

est mis en place, au profit du ménage occupant, un accompagnement sanitaire et social adapté. Cet accompagnement peut notamment se traduire 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 ;
- l'appui au relogement ou à un hébergement provisoire.

3. Conditions d'octroi des aides pour l'AMO (rappel)

Les prestations d'AMO sont subventionnables sous certaines conditions rappelées ci-après.

3.1 Principes généraux

L'attribution du complément de subvention est indissociable de l'octroi de la subvention principale destinée à financer les travaux. Elle est subordonnée à l'achèvement de l'opération.

La prestation d'AMO subventionnable fait l'objet d'un contrat conclu entre le propriétaire et l'opérateur d'AMO qui indique que le coût complet de la mission d'AMO (tous frais et taxes compris), ainsi que les financements publics auxquels celle-ci peut donner lieu (délibération n°2019-40 du 4 décembre 2020). La facturation hors contrat de prestations relevant de la mission d'AMO subventionnable est interdite.

A noter : pour les dossiers engagés à partir du 1^{er} septembre 2020 faisant l'objet d'un financement Anah et d'Action Logement

En application de la délibération n° 2020-27 du 17 juin 2020, le contrat d'AMO, doit mentionner, outre le coût complet de la mission d'AMO (tous frais et taxes compris), l'ensemble des financements mobilisables.

3.2 Qualités du prestataire réalisant les missions d'AMO

Le prestataire de la mission d'AMO est :

- un organisme agréé au titre de l'article L. 365-3 du CCH pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique,
- ou un organisme habilité par l'Anah dans les conditions définies par l'instruction de la directrice générale du 20 septembre 2018.

Ce prestataire doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

La mission ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

Cas particulier des travaux en parties communes de copropriété bénéficiant d'aides individuelles :

Dans le cas où le syndicat de copropriétaires a contractualisé une mission d'accompagnement technique, financier et administratif avec un prestataire ni agréé au titre de l'article L.365-3 du CCH, ni habilité par l'Anah, ce prestataire est autorisé à réaliser les missions de montage et dépôt de dossiers de demande d'aide et de paiement pour le compte de copropriétaires éligibles.

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'une subvention pour l'AMO, à condition que le contrat collectif, ou le contrat individuel d'AMO, inclut l'accompagnement des copropriétaires pour le montage et le dépôt des dossiers individuels. Les prestations d'AMO sont adaptées au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires.

Cf. fiche 5 relative aux aides mixtes (aides individuelles et/ou aides aux syndicats) : modalités de financement des travaux réalisés en parties communes de copropriété.

3.3 Situations où l'accompagnement est obligatoire et modalités particulières

3.3.1 Projet de travaux lourds (PO / PB)

Dans le cas de travaux lourds en secteur diffus, à moins que l'opération doive faire l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète (voir le point 2 de la délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010), le recours à un opérateur dans le cadre d'un contrat d'AMO est obligatoire (cf a) du 1° de la délibération n° 2019-37 du 4 décembre 2019 pour les PO et d) du 1° de la délibération n° 2019-38 du 4 décembre 2019 pour les PB).

Extrait de la délibération n°2010-09 du Conseil d'administration du 5 mai 2010

2. Seuil et nature de travaux nécessitant le recours obligatoire à une maîtrise d'œuvre (articles 4 et 35 du RGA)

La demande de subvention ne peut être instruite que si les travaux envisagés font l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un professionnel :

- lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT ;*
- pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les parties communes des immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde visé à l'article L. 615-1 du CCH ou des immeubles situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété en difficulté » prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement ;*
- pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les logements ou immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ou d'un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique, ou se trouvant dans une situation d'insalubrité avérée (constatée sur la base du rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille figurant à l'annexe V de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au Bulletin officiel du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008).*

La notion de maîtrise d'œuvre complète recouvre des missions de diagnostic technique, de conception et définition du programme, de direction et contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises, ainsi que le pilotage et la coordination du chantier. Elle s'entend forcément d'un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture) n'ayant aucun lien avec la réalisation effective des travaux et disposant des assurances responsabilité requises par la profession.

En secteur diffus, dans le cas où une mission de maîtrise d'œuvre complète est nécessaire et où, par ailleurs, le recours à un prestataire d'AMO est obligatoire pour rendre le dossier éligible à une prime Habiter Mieux, la mission ne peut être assurée par le maître d'œuvre de l'opération.

3.3.2 Projet de travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant d'une prime Habiter Mieux (PO)

L'accompagnement du propriétaire occupant est obligatoire pour bénéficier de la prime Habiter Mieux.

Toutefois le recours à une prestation d'AMO est rendu facultatif dans le cas de mobilisation d'aide individuelle avec prime Habiter Mieux propriétaire occupant pour le financement d'une quote-part de travaux en parties communes d'une copropriété (y.c. le cas échéant des travaux d'intérêt collectif) qui fait l'objet d'un accompagnement technique, financier et administratif contractualisé avec le syndicat de copropriétaires.

Extrait du 2° a) de la délibération « PO » n°2019-37 du 4 décembre 2019

L'accompagnement du propriétaire par un opérateur de suivi-animation en secteur programmé (opération programmée d'amélioration de l'habitat - article L. 303-1 du CCH, programme d'intérêt général - article R. 327-1 du CCH ou plan de sauvegarde - article L. 615-1 du CCH) ou par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), en secteur diffus, dans les conditions fixées au 2° de la délibération relative aux conditions d'attribution et au montant du complément de subvention destiné à financer les prestations d'AMO, est obligatoire.

Toutefois, pour les travaux en parties communes de copropriété (y compris le cas échéant des travaux d'intérêt collectif du c du II de l'article 24 et du f de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis), l'accompagnement du propriétaire est facultatif en secteur diffus.

Pour les autres projets (PO/PB), l'accompagnement du propriétaire ne constitue pas une condition d'octroi de l'aide aux travaux.

Toutefois, l'accompagnement du PO par un opérateur d'AMO est fortement recommandé pour les dossiers « petite LHI » ou « autonomie », de même que pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des PB, en raison de la nécessité de mobiliser des professionnels qualifiés pour la réalisation de certaines missions (élaboration d'un rapport d'analyse du logement, réalisation d'une évaluation énergétique, règle d'éco-conditionnalité).

3.4 Pièces exigées à l'engagement et au paiement de subvention

L'attribution du complément de subvention relatif à l'AMO est subordonnée à la production :

- *au dépôt de la demande de subvention* : de la copie du contrat d'AMO décrivant les missions du prestataire et précisant le coût complet correspondant, avec mention des financements publics ;
- *au dépôt de la demande de paiement du solde de la subvention* : de la facture du prestataire ayant assuré la mission d'AMO.

La copie de la fiche de synthèse établie par l'opérateur est jointe au dossier de demande de subvention. Au paiement, une copie actualisée de cette fiche n'est à joindre au dossier que dans le cas d'une modification de la nature ou du montant des travaux réalisés.

A noter : pour les dossiers engagés à partir du 1^{er} septembre 2020 faisant l'objet d'un financement Anah et d'Action Logement

En application de la délibération n° 2020-27 du 17 juin 2020, le contrat d'AMO, doit mentionner, outre le coût complet de la mission d'AMO (tous frais et taxes compris), l'ensemble des financements mobilisables.

Fiche 7

Financement de l'ingénierie de suivi-animation et des études pré-opérationnelles

Réf. : délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aide applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations

Les adaptations du régime des aides pour les prestations d'ingénierie, délibérées en Conseil d'administration le 4 décembre 2019, ont principalement pour objet de prendre en compte les travaux de sortie de précarité énergétique au titre des parts variables.

1. Financement des études, diagnostics, bilans et évaluations

Le taux maximum et le plafond de dépenses subventionnables demeurent identiques à ceux appliqués en 2019. Seule la référence à la délibération n°2019-41 a été actualisée.

Extrait du II.2. de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019

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

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

2. Financement de l'ingénierie des opérations programmées

2.1 Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté

Le taux maximum et le plafond de dépenses subventionnables demeurent identiques à ceux appliqués en 2019. Seule la référence à la délibération n°2019-41 a été actualisée.

<i>Extrait du II.3.1 de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019</i>		
<i>II.3.1. Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté</i>		
<i>Type de prestation</i>	<i>Taux maximum</i>	<i>Plafond annuel des dépenses subventionnables</i>
<i>Suivi – animation et expertises complémentaires (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété » et ORCOD)</i>	<i>50 %</i>	<i>150 000 € H.T. + 500 € H.T. / logement</i>
<i>Coordonnateur du plan de sauvegarde</i>	<i>50 %</i>	<i>50 000 € H.T.</i>
<i>Missions du mandataire ad hoc</i>	<i>50 %</i>	<i>50 000 € H.T.</i>
<i>Aide au redressement de la gestion (plan de sauvegarde, OPAH « copropriétés dégradées », volet copropriétés dégradées d'une opération programmée et ORCOD))</i>	<i>Prime annuelle maximum: 5000 €/ bâtiment</i> <i>+ 150 € / logement pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale</i>	
<i>Gestion urbaine de proximité (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriétés dégradées », volet copropriétés dégradées d'une opération programmée et ORCOD</i>	<i>50%</i>	<i>900 € / logement</i>

2.2 Financement des prestations de suivi-animation (accompagnement des PO et PB) en opérations programmées sur un territoire ou un quartier (hors copropriété en difficulté)

Le taux maximum et le plafond de dépenses subventionnables demeurent identiques à ceux appliqués en 2019. Seule la référence à la délibération n°2019-41 a été actualisée.

a) Part fixe de la subvention au titre de la tranche annuelle

<i>Extrait du II.3.2. de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019</i>		
<i>3.2 Opérations programmées sur un territoire ou quartier (hors copropriété en difficulté)</i>		
<i>Part fixe :</i>		
<i>Type de prestation</i>	<i>Taux maximum</i>	<i>Plafond annuel des dépenses subventionnables</i>
<i>Suivi-animation (OPAH, OPAH-RR, FIG...)</i>	<i>35 %</i>	<i>250 000 € H.T.</i>

<i>Suivi-animation en OPAH de renouvellement urbain (OPAH – RU) et ORQAD</i>	50 %	250 000 € H.T.
--	------	----------------

b) Part variable de la subvention au titre de la tranche annuelle

Les dossiers déposés depuis le 1^{er} janvier 2020 portant sur un projet de travaux de sortie de précarité énergétique sont éligibles à la prime de suivi-animation.

Extrait du (i) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019

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 lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (PO / PB),
- d'un projet de travaux de sortie de précarité énergétique (PO),
- d'un projet de travaux d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et comprenant :
 - des travaux d'amélioration de la performance énergétique avec attribution d'une prime Habiter Mieux (PO/PB),
 - des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (PO / PB),
 - des travaux pour l'autonomie de la personne (PO / PB),
 - des travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (PB).

Il est rappelé qu'un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime à l'accompagnement, à laquelle s'ajoute le cas échéant en secteur tendu, une des deux primes complémentaires.

Tableau récapitulatif des montants de parts variables :

<i>Type de prime</i>	<i>Montant</i>
Prime à l'accompagnement des propriétaires (i) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019	
<i>Travaux lourds (PO/PB)</i>	<i>840 € par logement</i>
<i>Travaux de sortie de précarité énergétique (PO)</i>	<i>560 € par logement</i>
<i>Travaux d'amélioration de la performance énergétique (PO/PB) avec octroi d'une prime Habiter Mieux</i>	<i>560 € par logement</i>
<i>Travaux « petite LHI » - sécurité salubrité (PO/PB)</i> <i>Travaux d'autonomie (PO/PB)</i>	<i>300 € par logement</i>

<i>Réhabilitation d'un logement « moyennement dégradé » (PB)</i>	
Prime complémentaire en secteur tendu¹¹ , qui s'ajoute à la prime à l'accompagnement du propriétaire (ii) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019	
<i>Prime complémentaire au développement du logement social dans le parc privé (conventionnement social)</i>	<i>330 € par logement</i>
<i>Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative</i>	<i>660 € par logement</i>
Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (iii) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019	<i>1 450 € par ménage</i>

- conditions d'octroi de la prime complémentaire pour l'attribution d'un logement loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

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

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

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

Extrait du (ii) du a) du 3.2 du II de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019

(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 en secteur tendu 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 subordonné au conventionnement social ou très social en application de l'article L. 321-8 du CCH.

La notion de secteur tendu s'apprécie selon les mêmes critères que ceux fixés pour l'octroi de la prime de réduction du loyer mentionnée au 5° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs.

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*

¹¹ *Le secteur tendu se définit par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre :*
- d'une part, le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) ;
- d'autre part, le niveau du plafond de loyer social figurant, pour la zone concernée, dans la circulaire annuelle du ministère du logement.

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.

- modalités d'engagement et de paiement des parts variables

Les modalités de calcul de la part variable restent inchangées et rappelées ci-dessous.

Extrait du b) « Modalités de calcul de la part variable » du 3.2 du II de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019

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.*

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

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

L'attribution de la part variable est conditionnée à l'exécution de missions d'accompagnement du propriétaire comportant l'ensemble des éléments rappelés ci-après dans la délibération.

Extrait du (i) du a) « Conditions d'octroi de la part variable » du 3.2 du II de la délibération n° 2019-41 du 4 décembre 2019

a) « Conditions d'octroi de la part variable »

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

(...)

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. Cet accompagnement se traduit notamment par les éléments suivants :

- *Visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées : l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'octroi d'une prime Habiter Mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement, le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute (dans le cas de travaux pour*

l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat, ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat)...

- Assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios.*
- Estimation du coût des travaux, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales).*
- Établissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel.*
- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.*
- Aide à la recherche¹² d'entreprises et à l'obtention et à l'analyse de devis de travaux ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs.*
- Aide au suivi de l'opération (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles¹³ ...).*
- En cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur.*
- Actualisation de la fiche de synthèse du projet.*

L'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne sur le site internet « monprojetanah.gouv.fr ».

Dans le cas des dossiers « propriétaires bailleurs », lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et le contenu de la mission d'accompagnement renforcé, telle que détaillé ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

- les éléments de diagnostic (usage du logement fait par le ménage, évaluation énergétique, ainsi que, dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne, établissement du diagnostic « autonomie » ou du rapport d'ergothérapeute en fonction des besoins de ce ménage) ;*
- l'information sur les usages permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement ;*
- l'identification des besoins de travaux et l'établissement des propositions de programme ;*
- l'aide à l'organisation des travaux en milieu occupé, ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage.*

¹². Il est rappelé que l'Anah proscrit la mise en concurrence systématique.

¹³. Par difficultés éventuelles, il est entendu, à titre d'exemple, l'assistance en cas d'aléas de chantier, de difficulté liée à la préparation du chantier, de défaillance d'entreprise, de retard du chantier entraînant une extension du délai de validité de la notification de subvention.

Fiche 8 Évaluation énergétique

Réf: 10° de la délibération PO n°2019-37, 8° de la délibération PB n°2019-38, 2° de la délibération SDC n°2019-42 et 5° de la délibération Copropriétés fragiles n°2019-43

La mise en évidence d'un gain énergétique minimal (25 % pour les dossiers PO, 35 % pour les dossiers PB et syndicat) est maintenue pour l'octroi de la prime Habiter Mieux, adapté le cas échéant aux nouvelles dispositions relatives au régime de sortie de précarité énergétique.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.221-7-1 du code de l'énergie, l'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah. La présente fiche comporte des précisions sur les modalités spécifiques de l'évaluation énergétique.

L'évaluation de la consommation énergétique conventionnelle du logement (ou du bâtiment, si la demande porte uniquement sur des travaux en parties communes), avant et après réalisation des travaux, exprimée en kWh/m²/an, demeure la méthode retenue pour attester du gain énergétique. La présente fiche rappelle par ailleurs tous les cas où la réalisation d'une évaluation énergétique est obligatoire et les modalités de saisies dans Op@l.

1. Contenu de l'évaluation énergétique

En vertu de l'article L.221-7-1 du code de l'énergie, l'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah.

Cette règle concerne les projets conduisant à un changement d'énergie de chauffage (substitution de chauffage bois ou électrique vers du chauffage au fioul ou au gaz) car ces types de travaux sont susceptibles d'accroître les émissions de gaz à effet de serre.

Une vérification (auprès des opérateurs) est attendue des services instructeurs sur ces projets impliquant un changement d'énergie de chauffage vers une énergie plus carbonée et il convient pour cela de distinguer :

- les dossiers déposés à partir de la mise en application de la présente instruction, pour lesquels cette nouvelle règle est une condition à vérifier pour l'engagement des dossiers "Habiter mieux",

- les dossiers en demande de solde, pour lesquels un non-respect de cette règle n'entraîne pas de retrait de la subvention, mais doit être reportée dans OPAL (il conviendra de cocher dans OPAL à l'onglet paiement la case "Pas d'attestation CEE")."

Les facteurs d'émission à utiliser pour convertir la consommation énergétique exprimée en kWh en équivalent CO₂ sont précisés dans la fiche 8 relative à l'évaluation énergétique.

Les facteurs d'émission en équivalent CO₂ à retenir, dans l'attente de la publication des textes relatifs à la réforme du diagnostic de performance énergétique (DPE / application attendue au plus tard au 1^{er} juillet 2021), sont les suivants :

Type d'énergie par kWh EF PCI	Equivalent CO2 par kilowattheure d'énergie finale en PCI	
Energie	chauffage	Autres usages
Électricité (hors autoconsommation)	0,079	0,065 (ECS) 0,069 (Éclairage résidentiel) 0,64 (Autres)
Gaz méthane (naturel) issu des réseaux	0,227	
Gaz butane ou propane	0,272	
Fioul domestique	0,324	
Charbon (anthracite)	0,385	
Bois, biomasse – Plaquettes d'industrie ou forestières	0,024	
Bois, biomasse - Granulés (pellets) ou briquettes (8 % humidité) ou buche (20 % humidité)	0,03	
Autres combustibles fossiles	0,324	
<i>Pour les réseaux de chaleur ou de froid, pour lesquels la dispersion du contenu CO2 est importante, la valeur à retenir est précisée à l'annexe 7 de l'Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine</i>		

2. Compétence des évaluateurs et méthodes d'évaluation énergétique

Les délibérations PO, PB, syndicats de copropriétaires (hors fragiles) et syndicats de copropriétaires fragiles contiennent des dispositions similaires sur l'évaluation énergétique.

Les évaluations énergétiques indiquent la consommation conventionnelle du ou des logements en kWh_{ep}/m².an et leur « étiquettes énergie et climat » :

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

Les délibérations reprennent l'essentiel de la réglementation antérieure. La présente fiche rappelle toutefois des précisions pour l'évaluation énergétique en cas de travaux de transformation d'usage - travaux éligibles à la prime Habiter Mieux lorsqu'ils concernent des locaux situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat - renouvellement urbain (OPAH-RU) ou d'une opération de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD).

a) Compétence des évaluateurs

Pour les dossiers PO et PB, il est rappelé que l'évaluation doit être réalisée par :

- par un opérateur de suivi-animation d'opération programmée ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage doté de la compétence nécessaire¹⁴,

¹⁴ Tout opérateur agréé ou habilité est réputé disposer des compétences nécessaires. Un nouvel opérateur qui souhaite faire des dossiers Habiter Mieux doit justifier au moment de sa demande d'habilitation de sa capacité à réaliser des évaluations énergétiques.

- ou à défaut par un diagnostiqueur agréé pour effectuer des DPE, ou dans le cadre d'une demande de certification ou de labellisation du projet par un organisme agréé¹⁵.
- par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective, lorsque la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes.

b) Méthodes d'évaluation

Les méthodes d'évaluation sont conservées pour les dossiers PO et PB ainsi que pour les travaux portant uniquement sur les parties communes.

Extraits des délibérations n°2019-37 10° (PO) et n°2019-38 8° (PB) du 4 décembre 2019

L'évaluation est établie avec la méthodologie 3CL - DPE (méthodologie du diagnostic de performance énergétique DPE) ou avec le logiciel Dialogie de l'ADEME, ou par une méthodologie équivalente.

Extrait des 10° et 8° des délibérations n°2019-37 (PO) et 2019-38 (PB) du 4 décembre 2019, 2° de la délibération n°2019-42 (SDC) et 5° de la délibération n°2019-43 (copropriétés fragiles)

Dans le cas où le projet objet de la demande d'aide comprend exclusivement des travaux réalisés sur parties communes, il peut s'agir d'une évaluation réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.,

c) Cas des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes dans les copropriétés en difficulté

Pour les copropriétés en difficulté, est maintenue la possibilité, lorsque les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes, relevant de plusieurs dossiers différents et donnant lieu à des décisions d'attribution successives, d'apprécier le gain énergétique par comparaison entre :

- d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier,
- **d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. C'est au titre de ce dossier qu'est attribuée et versée la prime Habiter Mieux.**

Extrait du c) du 3° de la délibération n°2019-42 du 4 décembre 2019 (syndicats de copropriétaires)

Dans le cas où les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments d'une copropriété en difficulté, et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain de performance énergétique peut être apprécié par comparaison entre, d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier et, d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. Dans ce cas, la prime Habiter Mieux est versée au titre de ce dernier dossier.

¹⁵ La demande de certification ou de labellisation peut concerner des dispositifs ne relevant pas de l'Anah (par exemple : label créé par une collectivité territoriale ou un organisme de certification).

d) Précisions sur l'évaluation énergétique en cas de travaux de transformation d'usage

Les délibérations PO et PB reprennent la possibilité d'octroyer une prime Habiter Mieux pour les travaux de transformation d'usage lorsque les projets de travaux concernent des locaux situés dans le périmètre d'une OPAH-RU ou d'une ORQAD.

Pour réaliser l'évaluation énergétique avant travaux, le local ou l'immeuble à transformer doit être considéré comme un logement ou un bâtiment d'habitation « non chauffé avant travaux » et on retiendra comme hypothèse qu'il existe un système de chauffage utilisant la même énergie que celle du système de chauffage installé à l'issue des travaux, mais avec le rendement le plus faible¹⁶.

e) Cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération

Les quatre délibérations rappellent que dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, le logement doit faire l'objet d'une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé. L'évaluation actualisée, respectant les dispositions fixées au f) ci-après, est fournie au plus tard au moment de la demande de paiement.

f) Fiabilité des évaluations

Pour fiabiliser les résultats des évaluations énergétiques, il est recommandé de les réaliser dans les conditions qui suivent :

- au moment de la conception du projet, les évaluations énergétiques avant travaux et après travaux devront être réalisées par le même évaluateur, avec le même logiciel,
- en cas de modification du projet en cours d'opération, il est nécessaire d'utiliser le même logiciel pour actualiser l'évaluation.

2. Cas où l'évaluation énergétique est obligatoire (rappel)

a) Les dossiers « propriétaires occupants » (PO)

- **Les dossiers de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime « Habiter Mieux » (« Habiter Mieux Sérénité »)**

Extrait du c) du 2° de la délibération n°2019-37 du 4 décembre 2019 (propriétaires occupants)

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 25 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 10°) de la présente délibération.

- **Les dossiers « travaux lourds »**

Dans le cas des projets de travaux lourds des PO, une évaluation énergétique doit être jointe au dossier. Elle vise à sensibiliser les PO sur la nécessité d'engager des travaux d'amélioration de la performance énergétique, quelle que soit la situation à l'origine du projet de travaux et à justifier de l'emploi des ressources du budget de l'Anah issues de la vente des quotas-carbone.

Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur la performance énergétique du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective.

¹⁶ Cf. le guide de l'Anah « Les clés de l'évaluation énergétique » (novembre 2014)

Extrait du a) du 1° de la délibération n°2019-37 du 4 décembre 2019 (propriétaires occupants)

En outre, le dossier de demande de subvention doit obligatoirement comporter une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux permettant de mesurer, le cas échéant, le gain de performance résultant de la réalisation du projet de travaux. Cette évaluation est produite dans les conditions précisées au 10° de la présente délibération.

Il ne peut être dérogé à cette obligation que dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur la performance énergétique du bâti ou de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective.

b) Les dossiers « propriétaires bailleurs » (PB)

- **Les dossiers de travaux d'amélioration de la performance énergétique avec prime « Habiter Mieux »**

Extrait du d) du 2° de la délibération n°2019-38 du 4 décembre 2019 (propriétaires bailleurs)

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique dans les conditions précisées au 8° de la présente délibération.

- Obligation générale de produire une évaluation énergétique dans les dossiers « propriétaires bailleurs »

L'évaluation énergétique avant et après travaux doit obligatoirement être jointe au dossier de demande d'aide sauf dans les cas suivants :

- dossiers qui concernent des logements situés outre-mer.
- dossiers dans lesquels les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :
 - portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective, et sans impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements,
 - ou ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle,
 - ou consistent en des travaux pour l'autonomie de la personne.

Dans le cas de dossiers « petite LHI » (saturnisme notamment) dans lesquels les travaux ne peuvent pas avoir d'impact sur le niveau de performance énergétique, il est admis que la fourniture de l'évaluation énergétique ne soit pas exigée.

Extrait du a) 8° de la délibération n°2019-38 du 4 décembre 2019 (propriétaires bailleurs)

L'octroi de la subvention est subordonné à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.

Toutefois, les dispositions du présent a) ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;
- dans le cas où le projet consiste uniquement en des travaux qui, ne pouvant pas avoir d'impact significatif sur la performance énergétique du bâti et de ses équipements, portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective, ou ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle, ou se rattachent à une situation de perte d'autonomie.

c) Les dossiers « syndicats de copropriétaires »

- Les dossiers avec prime « Habiter Mieux »

Extrait du c) du 3° de la n°2019-42 du 4 décembre 2019 (syndicats de copropriétaires)

Les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du ou des bâtiments objet des travaux d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée dans les conditions définies au 2°, donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux.

Extrait du 1° de la délibération n°2019-43 du 4 décembre 2019 (copropriétés fragiles)

L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux, établie dans les conditions définies au 5°.

- **Obligation générale de produire une évaluation énergétique dans les dossiers « syndicats de copropriétaires »**

L'évaluation énergétique avant et après travaux doit obligatoirement être jointe au dossier de demande d'aide sauf dans les cas suivants :

- dans les départements d'outre-mer ;
- dans le cas de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble ;
- dans le cas de travaux d'urgence, pour une unique tranche de travaux, lorsque les travaux ne peuvent pas d'avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements (cf. b) du 2°) de la délibération n°2017-36).

L'évaluation énergétique a pour objet de mesurer tout gain de performance éventuel et, si un potentiel existe, de sensibiliser l'ensemble des acteurs du projet à la nécessité ou à l'intérêt d'engager des travaux générant des économies d'énergie.

Extrait du 2° de la délibération n°2019-42 du 4 décembre 2019 (syndicats de copropriétaires)

L'attribution de l'aide est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.

Toutefois, les dispositions du présent 2° ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;
- dans les cas de dérogation mentionnés au b) du 1° ci-dessus, lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements.

Extrait du b) du 1° de la délibération n°2019-42 du 4 décembre 2019 (syndicats de copropriétaires)

Par dérogation aux dispositions du a), l'aide peut toutefois être octroyée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence, en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété. Cette dérogation n'est également applicable 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.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique...).

Lorsque le diagnostic complet démontre l'absence d'un potentiel de redressement, qu'il en résulte une stratégie de sortie du régime de la copropriété (acquisition publique, démolition...) à court ou moyen terme, et que les actions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie de sortie ont commencé à être engagées, une aide peut également être attribuée pour une tranche unique de travaux d'urgence dont la réalisation ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de

d) Autres types d'interventions (hôtels meublés, travaux d'office, humanisation, portage de lots en copropriété)

Pour les autres types d'interventions, la fourniture d'une évaluation énergétique avant et projetée après travaux, ainsi que de la surface des locaux financés, est exigée pour tout projet de travaux ayant manifestement un impact sur les performances énergétiques du bâtiment ou des logements.

3. Saisies dans OP@L (rappel)

Pour tout dossier, il convient de renseigner dans OP@L :

- les champs correspondant aux données de l'évaluation énergétique : valeurs correspondant à la consommation conventionnelle (en kWh_{ep}/m².an) du logement ou de l'immeuble avant et après travaux ;
- la surface habitable du logement.

En cas de modification du projet et de réalisation d'une nouvelle évaluation énergétique correspondant aux travaux finalement réalisés, la nouvelle valeur est saisie dans OP@L.

Si les données ne sont pas fournies au dépôt du dossier, il convient de les exiger en procédant à une demande de pièces complémentaires (art. 9 ou, dans le cas de l'humanisation, 37 du RGA). Le courrier devra indiquer que la communication de cette évaluation est indispensable au traitement du dossier et sera utile à l'examen de l'intérêt environnemental et technique du projet.

Fiche 9
Valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux

Réf. : délibérations n° 2019-37 (PO), n° 2019-38 (PB), n° 2019-42 (copropriétés en difficulté), n° 2019-43 (copropriétés fragiles) du 4 décembre 2017 ; art. 15-H du RGA

Cette fiche se substitue à la fiche # 4 Valorisation des CEE dans le cadre du programme Habiter Mieux, annexée à l'instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah.

Les dispositions liant l'attribution de la prime Habiter Mieux à l'engagement du bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage, de respecter le droit d'exclusivité de l'Anah pour la valorisation des CEE sont reprises dans les délibérations relatives aux régimes d'aides des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs et des syndicats de copropriétaires.

La rédaction des dispositions relatives aux CEE est identique dans les trois délibérations. Seuls dérogent à cette obligation les aides aux propriétaires habitant en logement collectif et les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Extraits du c) du 2° de la délibération n°2019-37 (PO), du d) du 2° de la délibération n°2019-38 (PB), du c) du 3° de la délibération n°2019-42 (syndicats de copropriétaires), du 1° de la délibération n°2019-43 (copropriétés fragiles) du 4 décembre 2019

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.

Par ailleurs, en vertu de l'article L.221-7-1 du code de l'énergie, l'évaluation énergétique doit attester que les travaux projetés ne conduisent pas à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, afin de permettre la valorisation des CEE par l'Anah.

Cette règle concerne les projets conduisant à un changement d'énergie de chauffage (substitution de chauffage bois ou électrique vers du chauffage au fioul ou au gaz) car ces types de travaux sont susceptibles d'accroître les émissions de gaz à effet de serre.

Une vérification (auprès des opérateurs) est attendue des services instructeurs sur ces projets impliquant un changement d'énergie de chauffage vers une énergie plus carbonée et il convient pour cela de distinguer :

- les dossiers déposés à partir de la mise en application de la présente instruction, pour lesquels cette nouvelle règle est une condition à vérifier pour l'engagement des dossiers "Habiter mieux",

- les dossiers en demande de solde, pour lesquels un non-respect de cette règle n'entraîne pas de retrait de la subvention, mais doit être reportée dans OPAL (il conviendra de cocher dans OPAL à l'onglet paiement la case "Pas d'attestation CEE")."

Les facteurs d'émission à utiliser pour convertir la consommation énergétique exprimée en kWh en équivalent CO2 sont précisés dans la fiche 8 relative à l'évaluation énergétique.

Enfin, les consignes de saisies des informations relatives aux attestations CEE dans OPAL sont rappelées et actualisées dans la présente fiche, car le processus de valorisation des CEE de l'Anah nécessite de garantir une fiabilité absolue des données.

1. Principe général (rappel) : l'octroi de la prime Habiter Mieux est soumis au respect du droit d'exclusivité de l'Anah

Ce principe est applicable à tout bénéficiaire d'une prime Habiter Mieux, dès lors qu'il est le maître d'ouvrage de l'opération, à condition de ne pas réaliser un projet de travaux qui conduit à une hausse des émissions de gaz à effet de serre :

- propriétaire occupant,
- propriétaire bailleur,
- syndicat de copropriétaires.

Pour solliciter la prime Habiter Mieux, ces demandeurs s'engagent :

- à ne pas permettre l'enregistrement des CEE par un tiers ;
- à transmettre à l'Anah les documents nécessaires à l'enregistrement des CEE : factures et attestations d'exclusivité signées par les professionnels du bâtiment intervenus sur le chantier. La production de cette attestation du professionnel conditionne le versement de la prime Habiter Mieux au terme des travaux.

Ces obligations sont rappelées dans le courrier de notification de l'aide.

Le respect de ces engagements conditionne l'octroi de la prime Habiter Mieux et donc de l'aide de l'Anah : s'il était établi, à l'instruction de la demande de paiement de la subvention ou ultérieurement, que les CEE ont été enregistrés par un tiers, l'aide de l'Anah et la prime Habiter Mieux feraient l'objet d'une décision de retrait et de reversement.

Ce principe général ne connaît une atténuation que dans le cas où le bénéficiaire de la prime Habiter Mieux n'est pas le maître d'ouvrage des travaux.

Dans le cas d'un dossier « syndicat de copropriétaires », il est demandé, pour assurer la parfaite information des copropriétaires, que la délibération d'assemblée générale jointe à la demande de subvention (délibération autorisant le syndic, ou un autre mandataire, à présenter le dossier de financement auprès de l'Anah) indique expressément que, en cas d'octroi de la prime Habiter Mieux au syndicat, l'Anah dispose d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des CEE générés par les travaux financés. Les services instructeurs doivent être attentifs aux mentions figurant sur les devis présentés, afin, le cas échéant, d'aviser le maître d'ouvrage des risques de valorisation par un tiers autre que l'Anah.

2. Le cas particulier des travaux en parties communes de copropriété

Les copropriétaires occupants ou bailleurs bénéficiaires d'une prime Habiter Mieux à titre personnel pour des travaux d'économies d'énergie réalisés en parties communes de copropriété ne sont pas tenus de prendre les engagements prévus par le formulaire *cerfa* n°14 566 ou la téléprocédure mise en place par l'Anah. Un copropriétaire ne peut pas, en effet, prendre d'engagement pour des travaux dont il n'est pas le maître d'ouvrage.

Il convient de distinguer trois cas de figure :

Cas n° 1 → *Les travaux font uniquement l'objet d'aides individuelles aux copropriétaires, sans aucune aide au syndicat*

Les bénéficiaires de la prime Habiter Mieux ne sont pas maîtres d'ouvrage des travaux et, de son côté, le syndicat n'est pas concerné par les aides octroyées : il est donc impossible de garantir le droit d'exclusivité de l'Anah sur la quote-part de CEE correspondant aux travaux financés.

Cas n° 2 → *Les travaux font l'objet d'une aide de l'Anah et d'une prime Habiter Mieux au syndicat (gain de performance énergétique d'au moins 35 %)*

L'intégralité des CEE issus des travaux financés sera valorisée par l'Anah.

Cas n° 3 → *Les travaux font l'objet d'une aide et d'une prime Habiter Mieux au syndicat et d'aides et de primes Habiter Mieux individuelles aux copropriétaires (dispositif d'aides mixtes)*

L'intégralité des CEE issus des travaux financés sera valorisée par l'Anah, car il s'agit des mêmes travaux.

3. Précisions sur la valorisation des CEE des dossiers « syndicats de copropriétaires »

Dans une copropriété, la population n'étant pas homogène, il en découle que les travaux d'amélioration de la performance énergétique d'un dossier « syndicats de copropriétaires » peuvent donner lieu à l'enregistrement par l'Anah de CEE « classiques », de CEE « précarité énergétique » ou de CEE « grande précarité énergétique » en fonction des ressources des occupants.

L'instruction relative aux copropriétés fragiles du 18 janvier 2017 rappelle dans quels cas il est possible d'utiliser les résultats de l'enquête sociale pour déterminer les ressources des occupants. Ces dispositions sont applicables pour toutes les copropriétés subventionnées par l'Anah¹⁷. Ainsi, l'article 3-1 V de l'arrêté du 29 décembre 2014, modifié, relatif aux modalités d'application du dispositif des CEE prévoit la possibilité pour les copropriétés de plus de vingt logements faisant l'objet d'une subvention de l'Anah d'extrapoler à l'ensemble des logements concernés, les résultats de l'enquête sociale pour déterminer la part des CEE précarité énergétique dès lors que l'enquête sociale a permis de collecter les informations relatives aux ressources d'au moins 50 % des occupants. Le rapport d'enquête sociale doit mentionner clairement, le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logement occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes. L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50 % des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique ».

Pour les copropriétés de 20 logements au plus, il est nécessaire de collecter les informations relatives aux ressources de l'ensemble des ménages occupants afin de déterminer le nombre de ménages en situation de précarité énergétique et de calculer le volume de CEE précarité énergétique correspondant.

Les logements pour lesquels il n'est pas établi qu'ils sont occupés par des ménages en situation de précarité énergétique (en l'absence de réponses ou occupés par des ménages dépassant les plafonds de ressources) donnent lieu à l'enregistrement de CEE de droit commun.

¹⁷ Toutefois, dans les copropriétés situées dans l'un des quartiers prioritaires de la politique de la ville définis à l'article 5 de la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, une méthode de calcul alternative des CEE précarité, introduite par l'arrêté du 29 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application de la 3ème période du dispositif des CEE, peut être retenue. (Cf article 3-1 VI de l'arrêté de 2014). Cette méthode ne s'appuie pas sur l'enquête sociale.

Les résultats de l'enquête sociale et les informations sur les ressources des ménages seront communiqués par les services instructeurs, sur demande, aux services de l'Anah centrale pour le calcul des volumes de CEE d'une opération concernant les travaux sur parties communes de copropriété et archivés pour pouvoir répondre à un contrôle éventuel du PNCEE.

4. Rôle des services instructeurs dans la valorisation des CEE : vérification de la complétude du dossier, information à reporter dans le système d'information de l'Agence

Les demandes de CEE formulées par l'Anah auprès du Pôle national des CEE s'appuient sur les informations renseignées dans OPAL par les services instructeurs. Il est par conséquent nécessaire que ces derniers s'assurent de la fiabilité des informations relatives à la présence des attestations d'exclusivité des CEE.

A l'instruction de la demande de solde, le service instructeur des aides de l'Anah doit attester dans le système d'information de l'Agence de la complétude du dossier en ce qui concerne les CEE en sélectionnant exclusivement « Attestation CEE » ou « Travaux PC » (travaux sur parties communes). Et, en cas de non-respect de ses engagements par le bénéficiaire, mettre en œuvre une procédure de retrait (et de reversement, le cas échéant).

En sélectionnant l'une des propositions du champ « CEE », le service instructeur s'engage vis-à-vis de l'Anah centrale sur les caractéristiques des travaux financés et le contenu du dossier conservé au niveau local.

Vérification n°1 : le bénéficiaire de la prime Habiter Mieux est-il maître d'ouvrage des travaux d'économies d'énergie permettant l'atteinte du gain énergétique minimal de 25 % ou 35 % ?

OUI : les travaux sont réalisés directement par le bénéficiaire de l'aide, ou en son nom	NON : le bénéficiaire de l'aide n'est pas maître d'ouvrage des travaux
<i>Types de situation rencontrés :</i> → prime HM à un PO ou à un PB, pour des travaux sur un immeuble en monopropriété (maison individuelle, immeuble de logements détenu par un propriétaire unique) → prime HM à un PO ou un PB pour des travaux portant uniquement ou principalement sur les parties privatives d'un immeuble en copropriété → prime HM à un syndicat pour des travaux en parties communes	<i>Type de situation rencontré :</i> → prime HM à un PO ou à un PB pour des travaux en parties communes de copropriété, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires
↳ le service instructeur passe obligatoirement à la vérification n° 2.	↳ le service instructeur renseigne le champ « CEE » en sélectionnant la proposition « Travaux PC ».

Dans le cas (rare) d'un dossier PO ou PB comportant à la fois des travaux en parties communes de copropriété et des travaux en parties privatives, le service détermine si ces derniers jouent un rôle prépondérant dans le gain de performance énergétique et, le cas échéant, passe aux étapes suivantes en analysant le respect des règles d'exclusivité sur les seuls travaux en parties privatives. A l'inverse, si le gain de performance énergétique tient principalement aux travaux en parties communes de copropriété, la proposition « Travaux PC » doit être sélectionnée. Enfin, pour un dossier « syndicat de copropriétaire » : il s'agit de travaux en parties communes mais le

syndicat est bien le maître d'ouvrage ; la sélection de la proposition « Travaux PC » est impossible et le service instructeur passe nécessairement à la vérification n° 2.

Vérification n° 2 : les attestations d'exclusivité des professionnels sont-elles jointes aux factures présentées à l'appui de la demande de paiement de la subvention ?

OUI : toutes les attestations d'exclusivité des professionnels (une attestation par professionnel) sont jointes	NON : il manque une ou plusieurs attestations d'exclusivité des professionnels
↳ le service instructeur atteste de la complétude du dossier en matière de CEE en sélectionnant la proposition « attestations CEE » . L'examen de la demande de paiement peut être poursuivi dans les conditions habituelles.	↳ le service instructeur subordonne le paiement de la prime Habiter Mieux à la production des attestations d'exclusivité manquantes

Il est strictement interdit de sélectionner la proposition « attestations CEE » pour un dossier qui ne comprendrait pas les attestations.

Si le dossier n'est pas complet, le service procède à une demande de pièces complémentaires. Ce courrier rappellera les engagements à respecter en matière de CEE et fixera un délai suffisant (deux mois) pour la production des documents manquants. Il indiquera que, en cas de non-transmission des pièces, l'aide et la prime Habiter Mieux de l'Anah seront retirées.

Si les attestations ne sont pas transmises au terme d'un certain délai, ou s'il s'avère que les engagements d'exclusivité n'ont pas été respectés et que les CEE ont été valorisés par un tiers, l'aide et la prime Habiter Mieux de l'Anah feront l'objet d'une décision de retrait et, le cas échéant, de reversement.

La procédure est menée dans le respect des dispositions du règlement général de l'Anah (*article R. 321-21 du code de la construction et de l'habitation et des articles 21, 21 bis et 22 du règlement général de l'Anah*).

Les services instructeurs sont invités à prendre contact avec le pôle assistance : pole.assistance@anah.gouv.fr, qui pourra les assister à toutes les étapes de la procédure.

Fiche 10

Les plafonds de ressources «propriétaires occupants» applicables aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2020

Réf. : arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat (JORF du 30 décembre 2017), concerne également les délibérations n°2019-37(PO) ; 2019-38 (10°) (PB); 2019-39 (locataires) du Conseil d'administration du 4 décembre 2019

En application du dernier alinéa du I de l'article R.321-12 du code de la construction, l'aide de l'Anah ne peut être attribuée que pour des logements occupés par des personnes dont l'ensemble des ressources répond aux conditions définies, par arrêté du ministre chargé des finances et du ministre chargé du logement.

Les conditions d'appréciation des ressources applicables aux propriétaires occupants (PO) bénéficiaires des subventions de l'Anah sont fixées par l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat modifié par un arrêté du 21 décembre 2017.

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année, dans les conditions précisées à l'article 5 de l'arrêté, en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation hors tabac par une circulaire annuelle de la Directrice générale de l'Anah, publiée au Bulletin officiel du ministre en charge du logement.

Ces conditions de ressources sont également applicables :

- aux personnes mentionnées au 3° qui, supportant la charge des travaux à effectuer dans des logements occupés par leurs proches, sollicitent le bénéfice de l'aide.
- aux propriétaires non occupants et de ressources modestes hébergeant un ménage à ressources modestes (cf. 3° de l'article 15 B du RGA et 10) de la délibération 2019-38 précitée,
- aux locataires visés aux articles R.321-12, I, 5° du CCH et 15 F du RGA ainsi qu'à la délibération 2019-39 précitée.

La présente fiche :

- précise les dispositions contenues dans l'arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables aux propriétaires-occupants (PO) bénéficiaires des subventions de l'Anah (**voir 1. ci-dessous**),
- rappelle la définition des différentes catégories de ménages, ainsi que les conditions d'application de certains seuils (éligibilité du dossier et écrêtement) (**voir 3 à 5. ci-dessous**),
- précise et complète les dispositions applicables pour l'appréciation des conditions de ressources des PO. (**voir 6. ci-dessous**),
- présente les mesures spécifiques à l'état d'urgence sanitaire (loi n° **2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19**) (**voir 6. ci-dessous**).

Cette fiche se substitue ainsi aux précédentes fiches qui sont abrogées (fiche #9 annexée à l'instruction du 10 avril 2018 - fiche 1 annexée à l'instruction du 4 juin 2013 relatives aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux).

1. Appréciation des conditions de ressources

La condition de ressources nécessaire pour l'obtention d'une subvention de l'Anah s'apprécie à la date de dépôt de la demande de subvention à l'Anah (réception papier ou réception via le service en ligne monprojetanah.gouv.fr) et tient compte du nombre de personnes composant le ménage, de la localisation du logement, de la catégorie du ménage (voir la définition des catégories supra) et du type d'intervention de l'Anah par rapport à son régime d'aide.

L'ensemble des personnes destinées à occuper le bien constitue un ménage au sens de l'arrêté précité.

1.1. Les plafonds de référence

Les ressources des propriétaires occupants, c'est-à-dire, le cas échéant, la somme de l'ensemble des ressources des occupants du logement doivent être inférieures ou égales aux plafonds définis par l'arrêté du 24 mai 2013 modifié précité et révisés au 1^{er} janvier de chaque année :

Cet arrêté prévoit deux niveaux de plafonds ressources, l'annexe 1 qui fixe les plafonds de base et l'annexe 2 qui fixe les plafonds de ressources majorés applicables en certaines situations.

Cas d'application du plafond de ressources majoré

Article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié par l'arrête du 21 décembre 2017 : cas d'application du plafond de ressources majoré

Par dérogation aux dispositions de l'article 1^{er} ci-dessus, les plafonds de ressources définis à l'annexe 2 du présent arrêté [plafonds de ressources majorés] sont applicables lorsque la subvention est demandée en vue de réaliser les travaux :

- destinés à la mise en œuvre des prescriptions d'un arrêté préfectoral tendant à remédier à l'insalubrité des immeubles ou des logements en application des articles L. 1331-26 et suivants et des articles L. 1334-2 et suivants du code de la santé publique, ou d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou des prescriptions d'un arrêté portant sur les équipements communs des immeubles collectifs d'habitation en application des articles L. 129-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;*
- destinés à remédier à une situation d'insalubrité ou de dégradation des immeubles ou des logements constatée par l'autorité décisionnaire suivant des critères définis par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat ;*
- bénéficiant d'une aide pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique, octroyée par l'Anah dans les conditions précisées par son conseil d'administration ;*
- d'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou en perte d'autonomie liée au vieillissement, constatés par l'autorité décisionnaire suivant des critères définis par le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat ;*
- portant sur les parties communes des immeubles ou sur les logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation ou situés dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article L.303-1, ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées prévue à l'article L. 741-1, lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés*

rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic. »

Ainsi, les cas d'application du plafond de ressources majoré correspondent aux champs d'intervention prioritaires de l'Anah en matière d'aides aux propriétaires occupants :

- lutte contre l'habitat indigne (« travaux lourds » ou « travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ») et très dégradé (« travaux lourds »),
- lutte contre la précarité énergétique (« travaux d'amélioration de la performance énergétique ») au titre de laquelle figurent les projets de travaux de sortie de précarité énergétique définis au 1° b de la délibération n° 2019-37 du conseil d'administration du 4 décembre 2019.
- adaptation à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap (« travaux pour l'autonomie de la personne »),
- interventions programmées sur les copropriétés en difficulté réalisées en Plan de sauvegarde, en ORCOD, en OPAH « copropriété en difficulté » ou volet copropriété en difficulté d'une OPAH.

1.2. Les modalités de justification des conditions de ressources

Extrait de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié par l'arrête du 21 décembre 2017
Article 3

Pour apprécier la situation de chaque ménage requérant au regard des plafonds de ressources définis aux articles 1er et 2 ci-dessus, le montant des ressources à prendre en considération au cours d'une année donnée est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, au titre de la dernière année précédant celle de la demande de subvention si les documents ou informations prévus à l'article 4 du présent arrêté sont disponibles, pour l'ensemble du ménage, à la date de la demande. Dans le cas contraire, les ressources s'apprécient, dans les mêmes conditions, sur la base des ressources de l'avant-dernière année précédant celle de la demande de subvention.

Article 4

Les ressources des personnes composant le ménage sont justifiées, dans les conditions définies à l'article 3 du présent arrêté, sur la base de l'avis d'impôt sur le revenu ou de l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu.

Les personnes non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu pour l'année considérée.

a) Année de référence pour l'examen des plafonds de ressources

Le niveau des ressources du ménage requérant est constaté à la date du dépôt de la demande de subvention auprès de l'Anah (année N) ou sur le site monprojetanah.gouv.fr¹⁸.

¹⁸ La date de dépôt de la demande auprès de l'Anah est, soit la date de réception par les services de l'Anah de la demande sous format papier (envoi postal ou dépôt dans les services), soit pour le service en ligne sur monprojetanah.gouv.fr, le dépôt de la demande effectué au moyen d'un « clic » qui envoie la demande au service instructeur compétent dont l'identité et les coordonnées sont immédiatement transmises. Dans tous les cas il est délivré un accusé réception envoyé, suivant le cas, soit par courrier postal, soit par envoi électronique – ARE – à l'adresse mail que le demandeur a communiqué à cet effet. Cet accusé de réception officialise la demande auprès de l'Anah. Elle concrétise la date à laquelle la demande est réceptionnée par l'Anah.

Il est égal à la somme des revenus fiscaux de référence (RFR) de chaque personne composant le ménage, destinée à occuper le logement au sens de l'article 3 de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié précité, au titre de la dernière année précédant celle de la demande de subvention soit N-1.

Cette possibilité n'est toutefois offerte que si les documents justificatifs, à savoir, l'avis d'imposition (AIR) ou l'avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR) est disponible au titre de l'année N-1 pour l'ensemble du ménage, à la date du dépôt de la demande auprès de l'Anah. Si ces conditions ne sont pas remplies, il y a lieu de se référer à l'avis d'imposition N-2.

L'examen des ressources du ménage requérant doit se faire uniformément sur la base de la même année de référence pour chacun des membres du ménage, sans possibilité de mixage entre N-1 et N-2. Dès lors que l'un des membres du ménage ne peut produire les justificatifs N-1, il conviendra d'examiner N-2 pour l'ensemble.

L'indisponibilité des justificatifs N-1 (ASDIR ou AIR, cf. ci-après) est le seul critère qui permet de retenir l'année N-2, même si une hausse des revenus entre les deux années rendrait l'année N-2 plus favorable au demandeur.

Il n'y a donc jamais lieu de retenir N-2 si N-1 est déjà disponible pour l'ensemble des membres du ménage.

Les conditions de justification des ressources sont définies au b) ci-après. Elles font également l'objet de précisions diverses développées au 3 ci-après, notamment pour prendre en compte certaines situations particulières.

Souplesse autorisée pendant l'état d'urgence sanitaire (loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19)

L'avis d'imposition sur les revenus **N-1 ne sera obligatoire qu'à compter du 1^{er} octobre 2020¹⁹.**

A titre exceptionnel, l'instruction de la demande est réalisée sur la base du justificatif fourni lors du dépôt de la demande. Ainsi :

- pour une demande déposée avec **l'avis d'imposition N-1**, l'instruction est réalisée avec cet **avis N-1**,
- pour une demande déposée avec **l'avis d'imposition N-2**, l'instruction est réalisée avec cet **avis N-2 jusqu'au 30 septembre 2020**. A partir du 1^{er} octobre 2020, le dossier devra faire l'objet d'une demande de pièce complémentaire,
- pour une demande déposée avec un **ASDIR N-1**, l'instruction prend en compte l'**ASDIR N-1**.

b) Justification des ressources

L'examen des conditions de ressources doit se baser sur les derniers documents disponibles fournis par l'administration fiscale.

Le demandeur est donc tenu de transmettre à la date de dépôt de sa demande de subvention, le dernier document fiscal disponible sur son espace particulier s'il a fait sa déclaration d'impôt en ligne ou en sa possession, si sa déclaration est faite sur support papier.

Les autres démarches entreprises en amont du dépôt de la demande (recours à une AMO, création de compte sur le SEL, ...) ne sont pas prises en compte pour définir la date de dépôt d'une demande auprès de l'Anah ou du site monprojetanah.gouv.fr.

¹⁹ Sauf régimes fiscaux particuliers

En fonction de la période de l'année à laquelle la demande est déposée auprès de l'Anah, et de la disponibilité des justificatifs, tributaires du calendrier fiscal, la justification des ressources peut donc se faire sur présentation de l'ASDIR (Avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu) ou de l'AIR (avis d'imposition sur le revenu) pour l'année de référence retenue, N-1, ou N-2.

Il est précisé que pour les personnes non imposables, l'ASDIR remplace l'avis de non-imposition qui existait précédemment. Il est donc, pour celles-ci, le seul document en leur possession permettant de justifier de leurs ressources.

L'AIR présentant une fiabilité plus grande dans la mesure où il transcrit la dernière situation fiscale du demandeur, sa production est à privilégier.

En pratique, la faculté de présenter un AIR ou un ASDIR dépendra de la période à laquelle les AIR sont susceptibles d'être disponibles à la date de la demande de subvention auprès de l'Anah, dans **les conditions indicatives du tableau ci-après** :

Périodes de dépôt de la demande auprès de l'Anah à l'année N	De janvier à mars	D'avril à mai	De juin à septembre	D'octobre à décembre
Si N-1 n'est pas disponible, documents de référence pouvant être retenus pour l'examen des ressources	AIR N-2 (ou ASDIR N-2, uniquement pour les ménages non imposables) ⁽¹⁾	Dernier document fiscal disponible pour le ménage ⁽²⁾ , soit: ASDIR N-1 ou AIR N-2 (ou ASDIR N-2, uniquement pour les ménages non imposables)	Dernier document fiscal disponible pour le ménage, soit ⁽²⁾ : ASDIR N-1 ou AIR N-1 (ou AIR N-2 uniquement pour certains ménages relevant du statut fiscal agricole ou ménages ayant fait leurs déclarations sur support papier) ⁽³⁾	AIR N-1 (ou ASDIR N-1, uniquement pour les ménages non imposables)

(1) varie en fonction du calendrier fiscal et disponible pour l'année N sur le site impot.gouv.fr

(2) Le demandeur est tenu de transmettre à la date de dépôt de sa demande de subvention, le dernier document fiscal disponible sur son espace particulier s'il a fait sa déclaration d'impôt en ligne ou en sa possession si sa déclaration est faite sur support papier, et cela quelle que soit la date de la demande. Ainsi, s'il a fait sa déclaration d'impôt fin avril et qu'il dépose sa demande en mai il devra obligatoirement fournir son ASDIR N-1 dès lors que ce document lui a été remis ou qu'il est disponible sur son espace particulier.

(3) Sur présentation de justificatifs ou attestation de la situation permettant d'apprécier le bien-fondé des déclarations du demandeur.

Si le document justificatif présenté par le demandeur s'est révélé après contrôle n'être pas le dernier disponible, le service instructeur pourra l'inviter à produire un document conforme aux exigences de l'Anah avant de poursuivre l'instruction de la demande, ou à faire part, le cas

échéant, de sa situation particulière au regard de la réglementation fiscale (notamment contribuables relevant du statut agricole).

Lors du dépôt de sa demande, notamment via le service *monprojetanah.gouv.fr* le bénéficiaire atteste que le document présenté est bien le dernier disponible. Il en va de même pour les autres justificatifs produits pour les autres occupants du logement.

Si à l'occasion d'un contrôle au paiement du dossier, il s'avérait que cette obligation de présenter le dernier document fiscal disponible, n'a pas été respectée, le service instructeur devra inviter le bénéficiaire à produire un document conforme aux exigences de l'Anah. S'il s'avère qu'à l'examen du document fiscal la subvention n'était pas due, une procédure de retrait, le cas échéant de retrait-reversement devra être engagée.

c) Utilisation du service de vérification des avis d'imposition sur le revenu (SVAIR)

Ce service de l'administration fiscale permet de vérifier l'authenticité des documents AIR ou ASDIR présentés par un usager pour les demandes « papier ».

L'authenticité des avis d'impôt sur le revenu aussi bien que des ASDIR peut être vérifiée sur le site : *impots.gouv.fr* dès la page d'accueil, sous la rubrique « Vous voulez » + « vérifier un avis d'impôt », et en renseignant les deux identifiants qui figurent sur l'AIR ou l'ASDIR fourni par le demandeur :

- le numéro fiscal du demandeur (numéro à 13 chiffres)
- la référence de l'avis (numéro à 13 chiffres).

Dès lors que ces données restituées à l'écran sont identiques à celles figurant sur le document présenté par le demandeur, cela signifie que le document est authentique.

Si les éléments connus par le SVAIR sont différents du document présenté par le demandeur, le service « *verifavis* » (*saisir impots.gouv.fr/verifavis dans la barre du navigateur*) en ligne affiche un message prévenant le service instructeur que le document ne correspond pas à la situation la plus récente et donc à la dernière situation déclarative du contribuable.

Si ce type de message s'affiche, cela peut signifier que le demandeur a déposé une déclaration de revenu rectificative qui a donné lieu à l'édition d'un nouveau ASDIR plus récent que le document fourni à l'Anah.

En pareil cas, le service ne fournit pas directement les nouvelles données, il y a donc lieu de demander au propriétaire concerné de fournir le dernier document qu'il a reçu ou édité à partir de son espace particulier produit par l'administration fiscale à la suite des modifications opérées et de procéder à nouveau à l'interrogation du site *verifavis*.

Pour les demandes effectuées de façon dématérialisée sur le site *monprojetanah.gouv.fr*, le demandeur renseigne les mêmes données que précédemment et atteste qu'il s'agit du dernier document fiscal disponible. Le contrôle est fait automatiquement dans l'application.

2. Définition des catégories de ménages

Le a) du 5° de la délibération n° 2019-37 du 4 décembre 2019 relative au régime d'aide PO définit deux catégories de ménages au regard des annexes de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié par l'arrêté du 21 décembre 2017. Ces définitions sont inchangées.

Extrait de la délibération n° 2019-37 du 4 décembre 2019 (PO) :

5° Plafonds de ressources

Les personnes mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH doivent répondre, en application du dernier alinéa du I du même article, aux conditions de ressources définies dans l'arrêté mentionné à cet alinéa.

a) *Rappel des différents plafonds de ressources et dénomination des ménages par référence à ces plafonds :*

Les plafonds de ressources dits « standards » et « majorés » sont ceux mentionnés respectivement à l'article 1er (annexe 1) et à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté susmentionné.

Par référence à ces plafonds de ressources, sont dénommés :

- ménages aux ressources « très modestes » : ceux dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources « standards »,*
- ménages aux ressources « modestes » : ceux dont les ressources sont supérieures aux plafonds de ressources « standards » mais inférieures ou égales aux plafonds de ressources « majorés ».*

Sont dénommés :

- **« ménages aux ressources très modestes »**, les ménages dont les ressources sont inférieures ou égales aux valeurs figurant à l'annexe 1 de l'arrêté précité - plafonds de ressources « standards ».
- **« ménages aux ressources modestes »**, les ménages dont les ressources sont supérieures aux valeurs figurant à l'annexe 1 et inférieures ou égales aux valeurs figurant à l'annexe 2 de l'arrêté précité – plafonds de ressources « majorés ».

3. Champ d'application des conditions de ressources à d'autres catégories de bénéficiaires que les propriétaires occupants (rappel)

Ces catégories de ménages et les nouveaux plafonds de ressources sont applicables aux demandes présentées par d'autres bénéficiaires que des PO :

- *personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants* (3° du I de l'art. R. 321-12 du CCH ; art. 15-D du RGA). Il convient dans ce cas de vérifier l'éligibilité « ressources » de chacun des deux ménages (propriétaire occupant d'une part, demandeur d'autre part) et de faire application des dispositions de la délibération PO pour le calcul du taux maximal de subvention ;
- *titulaires d'un bail commercial portant en partie sur des locaux affectés à l'habitation et pouvant donner lieu à titre exceptionnel à l'octroi d'une aide* (II de l'art. R. 321-12 du CCH ; art. 15-C.2 et 15-D du RGA ; 7° de la délibération PO) ;
- *locataires, pour des travaux pour la mise en décence ou des travaux pour l'autonomie de la personne* (5° du I de l'art. R. 321-12 du CCH, art. 15-F du RGA, 1° de la délibération locataires n° 2019-39) ;
- *propriétaires non-occupants et de ressources modestes hébergeant à titre gratuit un ménage de ressources modestes* (1° du I de l'art. R. 321-12 du CCH ; 3° de l'art. 15-B du RGA). Il convient dans ce cas de vérifier l'éligibilité « ressources » de chacun des deux ménages (propriétaire demandeur d'une part, ménage occupant d'autre part) et de faire application des dispositions de la délibération PB pour le calcul du taux maximal de subvention.

4 - Détermination de certains seuils liés aux conditions de ressources du ménage

Les ménages à ressources très modestes bénéficient de deux types de dérogations en application de délibérations du CA :

→ **Dérogation au seuil minimal de recevabilité d'un dossier (1 500 € H.T. de travaux subventionnables)**

Extrait de la délibération n° 2013-13 du 13 mars 2013 (modifiant la délibération n°2010-09 du 5 mai 2010 prise en application de l'article 4 du RGA sur le seuil minimal de recevabilité des dossiers) :

Il peut être dérogé à la règle de seuil minimal de recevabilité des dossiers pour les opérations [...] réalisées par des personnes visées aux 2° [PO], 3° [personnes assurant la charge effective des travaux] et 5° [locataires] du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit « standard » mentionné à l'article 1er de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah (« ménages aux ressources très modestes »).

La très grande majorité des dossiers PO prioritaires ayant un coût de travaux qui dépasse largement le seuil minimal, les cas d'octroi de cette dérogation demeurent exceptionnels.

→ **Dérogation au taux maximal d'aides publiques de droit commun de 80 % du coût TTC de l'opération**

Extrait de la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013 (modifiant la délibération n° 2010-10 du 5 mai 2010 prise en application de l'article 12 du RGA (bénéficiaires ou interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100 % d'aides publiques directes)) :

Le montant total d'aides publiques directes peut être porté à 100 % du coût global TTC de l'opération dans les cas suivants : opérations réalisées par des personnes visées aux 2° [PO], 3° [personnes assurant la charge effective des travaux] et 5° [locataires] du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit « standard » mentionné à l'article 1^{er} de l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah (« ménages aux ressources très modestes » au sens de la délibération n° 2013-07) (*et actuellement la délibération n°2017-31 du 4 décembre 2019).*

Rappel : en cas de dépassement du pourcentage maximal d'aides publiques de 80 ou 100 %, l'aide de l'Anah est écartée au moment de l'examen de la demande de paiement.

6. Précisions diverses pour l'appréciation du niveau des ressources

6.1 Composition du ménage

L'ensemble des personnes destinées à occuper le bien constitue un ménage au sens du II de l'article 1 de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié.

Il n'y a pas de distinction entre couple marié, concubins ou « pacsés ». Seul est pris en compte le nombre de personnes habitant le logement.

Les enfants de parents séparés placés en garde alternée sont considérés comme vivant au foyer de l'un et l'autre parent.

Les étudiants font partie du ménage en raison du fait qu'ils occupent le bien et non qu'ils sont rattachés au foyer fiscal des parents ; toutefois, les personnes, notamment les étudiants, qui n'occupent que de manière intermittente le logement peuvent faire partie du ménage occupant lorsqu'ils sont rattachés au foyer fiscal du demandeur.

Lorsque le demandeur d'une subvention de l'Anah est un accueillant familial agréé au sens de l'article L.441-1 du code de l'action sociale et des familles, la personne ou le ménage accueilli ne doit pas être retenu pour apprécier aussi bien le nombre d'occupants du logement que leurs ressources. Seuls les revenus et la composition du ménage accueillant doivent être pris en considération. La composition du ménage s'apprécie à l'année N, à la date de la demande de subvention. Un certificat de grossesse permet de considérer un (ou des) enfant(s) en gestation comme faisant partie du ménage.

En cas de décès ou de séparation intervenue entre l'année N et N-1 ou N-2, ou de situation d'urgence, une photocopie de l'acte de décès ou une preuve de la séparation (en cas de divorce,

ordonnance de non-conciliation ou attestation d'avocat justifiant d'une procédure en cours ou attestation de dépôt au rang des minutes du notaire, en cas de PACS, copie du registre du greffe du Tribunal d'instance, en cas de situation d'urgence, un justificatif ad hoc, notamment preuve du dépôt de plainte...) peuvent être demandées.

6.2 Appréciation des revenus

Aucune dérogation ne peut être admise en ce qui concerne le dépassement des plafonds de ressources. Dans certaines situations générales ou particulières, il y a lieu d'appliquer les principes suivants :

a) Cas général

Les personnes rattachées au foyer fiscal de leurs parents à l'année prise pour référence pour l'appréciation des ressources (N-1 ou N-2) ne peuvent bénéficier d'une subvention.

Les ressources des enfants de parents séparés, en garde alternée, ne sont prises en considération qu'au titre du ménage au foyer duquel ils sont rattachés fiscalement.

Les personnes non imposables à l'impôt sur le revenu doivent produire un ASDIR pour l'année de référence N-1 ou N-2.

Les revenus perçus à l'étranger ou dans une organisation internationale sont reconstitués à partir des documents fiscaux établis par les administrations étrangères ou internationales ou, à défaut, de tout autre document probant, à l'exception des attestations sur l'honneur. L'éventuelle conversion en euros est effectuée sur la base du taux de change applicable au 31 décembre de l'année de référence (N-1 ou N-2). Il appartient au demandeur de produire le taux de conversion.

En cas de divorce, de séparation ou de décès intervenus depuis l'année de référence, les revenus du demandeur sont calculés de la manière suivante:

- si l'avis d'imposition ou l'ASDIR (N-1 ou N-2) permet d'individualiser clairement les revenus de chacun des membres du couple séparé ou divorcé, seuls les revenus du demandeur sont pris en compte et comparés à la catégorie de ménage de 1 personne (ou plus si d'autres personnes occupent le logement). Toutefois, en présence de revenus communs, par exemple des revenus fonciers, il y a lieu d'ajouter au montant individualisé du demandeur, la moitié de ces revenus communs;
- dans le cas contraire, l'ensemble des revenus figurant sur l'avis d'imposition ou l'ASDIR est divisé par deux.

Les étrangers résidant en France et assujettis à l'impôt sur le revenu en France peuvent bénéficier d'une aide de l'Agence dès lors qu'ils respectent les dispositions réglementaires liées à son octroi notamment l'occupation du logement pendant six ans à titre de résidence principale pendant au moins huit mois par an.

b) Cas particuliers

b.1) Situation des ménages soumis à imposition commune, lorsque l'un des conjoints est placé durablement dans un établissement de soin

Lorsque dans un couple soumis à imposition commune, l'un des conjoints est placé durablement dans un établissement ou service assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes ou en section de soins de longue durée d'un établissement de santé (qu'il soit situé en France ou dans un autre État membre de l'Espace économique européen), il convient de prendre la situation la plus favorable au demandeur :

- soit ce conjoint est réputé, pour l'appréciation des ressources, avoir son domicile à l'adresse d'imposition du couple. De ce fait, il en est tenu compte dans la composition du

ménage occupant. En pareille situation, il y aura donc lieu de prendre le RFR du couple et de le comparer à la catégorie des ménages de 2 personnes (ou plus si d'autres personnes vivent dans le logement).

- si l'avis d'imposition ou l'ASDIR (N-1 ou N-2) permet d'individualiser clairement les revenus de chacun des membres du couple, seuls les revenus de celui qui est amené à rester dans le logement sont pris en compte et comparés à la catégorie des ménages de 1 personne (ou plus si d'autres personnes occupent le logement). Toutefois, en présence de revenus communs, par exemple des revenus fonciers, il y a lieu d'ajouter au montant individualisé du demandeur, la moitié de ces revenus communs.

Cette situation doit être justifiée auprès de l'Anah en produisant, à l'appui de la demande, tout document délivré par l'établissement ou le service mentionnant notamment le nom et l'adresse de celui-ci, le nom de la personne accueillie ainsi que la date de l'entrée dans les lieux.

b.2) Appréciation des conditions de ressources en cas de SCI

En présence d'une SCI, 2 cas peuvent se rencontrer :

- tous les associés de la SCI, sans exception, sont occupants du logement : dans ce cas l'examen des ressources se fait comme indiqué au 1.2 ci-dessus en tenant compte de la somme des RFR de chacun des occupants du logement,
- tous les associés ne sont pas appelés à occuper le logement, dans ce cas il y a lieu d'examiner la situation de chacun des associés de la SCI au regard de la réglementation applicable. Ainsi, tous les associés, sans exception, quelles que soient les parts détenues dans la SCI, devront satisfaire, en fonction de leur propre situation, aux conditions de ressources. Si ce n'est pas le cas, notamment si un des associés de la SCI dépasse les plafonds ou qu'il ne peut justifier de ses ressources, ou qu'il est rattaché au foyer fiscal de ses parents (autres que celui du ménage occupant), le dossier n'est pas éligible à une subvention. L'examen de la situation des associés se fait dans les mêmes conditions que pour un ménage occupant. Toutefois, il n'est tenu compte que du RFR des foyers fiscaux des associés et des personnes à charge. Il n'est pas tenu compte des ressources des autres occupants du logement où ils vivent, et qui constituent des foyers fiscaux distincts.

Si l'éligibilité du dossier dépend de la catégorie des ménages « modestes » ou « très modestes », la catégorie des ménages « très modestes » ne pourra être retenue que si l'ensemble des associés répond à ce critère.

Un tableau de synthèse récapitulant les modalités d'examen des conditions de ressources en fonction de la situation du ménage est mis à disposition sur Extranah.