

## Conseil d'administration du 22 septembre 2010

### Réforme du régime d'aides applicable aux PO, PB et à certains autres bénéficiaires : synthèse des propositions

#### Propriétaires occupants - régime d'aides actuel :

type d'intervention		plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention		ressources maximales du bénéficiaire (arrêté ministériel)	+ éco-prime éventuelle  (1 000 €)
			OPAH classique diffus	OPAH RU OPAH RR OPAH copro. dégradées Plan de sauvegarde		
intervention classique	travaux classiques	13 000 € H.T.	35 %	35 %	plafonds TSO (ressources très modestes)	- mobilisable uniquement pour les bénéficiaires aux ressources inférieures aux plafonds TSO (ressources très modestes)
	travaux LHI (arrêté ou grille d'insalubrité)	30 000 € H.T.	20 %	30 %	plafonds de base (ressources modestes)	
intervention spécifique à caractère social (cumulable avec une intervention classique)	travaux LHI (arrêté ou grille d'insalubrité)	30 000 € H.T.	50 %		plafonds de ressources majorés (plafonds TSO x 2)	- projets en étiquette « F » ou « G » avant travaux
	saturnisme (non cumulable si application du plafond de travaux LHI)		8 000 € H.T.	70 %		
	accessibilité et adaptation au handicap					

## Propriétaires occupants - régime d'aides proposé (PO et autres bénéficiaires assimilés)

subvention Anah			
appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté ou par le CA)
<p><b>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b></p> <p><i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [dégradation constatée sur grille] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré)</i></p>	<b>50 000 € H.T.</b>	<b>50 %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ménages aux ressources très modestes</li> <li>- ménages aux ressources modestes</li> <li>- ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »</li> </ul>
<p><b>projet de travaux d'amélioration</b></p> <p><i>(projet visant à répondre à une autre situation)</i></p>	<b>20 000 € H.T.</b>	<b>50 %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ménages aux ressources très modestes</li> <li>- ménages aux ressources modestes</li> <li>- ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »</li> </ul>
		<b>50 %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ménages aux ressources très modestes</li> <li>- ménages aux ressources modestes</li> </ul>
		<b>35 %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »</li> </ul>
		<b>35 %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ménages aux ressources très modestes</li> </ul>
<p><b>autres situations</b></p> <p><i>(autres travaux)</i></p>		<b>20 %</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ménages aux ressources modestes</li> <li>- uniquement dans le cas Plan de sauvegarde et OPAH copropriétés dégradées : ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »</li> </ul>

aide de solidarité écologique (ASE)		
<b>conditions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mobilisable en cas de signature sur le territoire d'un contrat d'engagement contre la précarité énergétique et en complément d'une subvention Anah</li> <li>- amélioration de la performance énergétique d'au moins 25 %</li> <li>- seuls les ménages aux ressources modestes ou très modestes sont éligibles</li> </ul>	
<b>montant</b> éventuellement majoré en cas de participation financière complémentaire des partenaires	montant <b>minimum</b>	montant <b>maximum</b> en cas de participation complémentaire
	<b>1 100 €</b>	<b>1 600 €</b>

→ **cas spécifique des locataires (5° du I de l'article R. 321-12 du CCH), traités dans les conditions du régime d'aides PO**

NB : ce mode d'intervention, très spécifique, n'a pas vocation à se développer

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés (seulement deux cas possibles)		plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources fixés pour les PO)
projet de travaux d'amélioration	<b>pour la mise en décence</b>	20 000 € H.T.	35 %	- ménages aux ressources très modestes
	<i>(travaux réalisés dans le cadre des articles 1<sup>er</sup> et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée)</i>		20 %	- ménages aux ressources modestes
	<b>pour l'autonomie de la personne</b>		50 %	- ménages aux ressources très modestes - ménages aux ressources modestes
	<i>(travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)</i>		35 %	- ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »

## Propriétaires bailleurs - régime d'aides actuel :

type d'intervention			plafond des travaux subventionnables			taux maximum de la subvention			+ primes éventuelles	
			zone A	zone B	zone C	zone A	zone B	zone C	éco-prime	prime à la résorption de la vacance
intervention classique	travaux classiques	loyer libre	<b>800 € H.T. / m<sup>2</sup></b> (1)	<b>650 € H.T. / m<sup>2</sup></b> (1)	<b>500 € H.T. / m<sup>2</sup></b> (1)	<b>15 %</b>	<b>15 %</b>	<b>15 %</b>	<b>2 000 € / logement</b>  - progression d'au moins 2 classes  - étiquette « C » ou « D » après travaux  - conventionnement social ou très social ou financement en sortie d'insalubrité ou de péril	<b>3 000 € / logement</b>  (zones A et B uniquement)
		loi de 1948				<b>50 %</b>	<b>50 %</b>	<b>30 %</b>		
		conventionné intermédiaire				<b>40 %</b>	<b>30 %</b>	<b>20 %</b>		
		conventionné social				<b>50 %</b>	<b>50 %</b>	<b>30 %</b>		
		conventionné très social				<b>70 %</b>	<b>70 %</b>	<b>50 %</b>		
	travaux LHI	loyer libre	<b>plafond / m<sup>2</sup></b> (cf. ci-dessus) <b>+ 30 000 € H.T. / logement</b> (1)			<b>35 %</b>	<b>35 %</b>	<b>35 %</b>		
		loi de 1948				<b>70 %</b>	<b>70 %</b>	<b>50 %</b>		
		conventionné intermédiaire				<b>60 %</b>	<b>50 %</b>	<b>40 %</b>		
		conventionné social				<b>70 %</b>	<b>70 %</b>	<b>50 %</b>		
		conventionné très social				<b>90 %</b>	<b>90 %</b>	<b>70 %</b>		
Intervention spécifique à caractère social (cumulable, dans certains cas, avec une intervention classique)	baillleurs impécunieux (non cumulable avec une intervention classique)	pas d'engagement sur le niveau du loyer  (sauf cas de cumul avec une subvention classique en loyer maîtrisé)	<b>8 000 € H.T. / logement</b>			<b>70 %</b>			-	-
	saturnisme (non cumulable si application du plafond de travaux LHI)									
	accessibilité et adaptation au handicap									

(1) avec possibilité de déplafonnement pour les travaux d'intérêt architectural ou de création d'un accès indépendant au logement inclus dans un bail commercial.

## Propriétaires bailleurs - régime d'aides proposé (PB et bénéficiaires assimilés) :

appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	+ primes éventuelles		conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
			prime de « réduction du loyer »	prime liée à un dispositif de réservation	conventionnement et niveau du loyer maximum	éco-conditionnalité
<p><b>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</b></p> <p><i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [dégradation constatée sur grille] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré)</i></p>	<p><b>1 000 € H.T. / m<sup>2</sup>,</b> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement</p>	<p><b>35 %</b></p>	<p>- en cas de conventionnement <b>dans le secteur social ou très social</b> (article L. 321-8 du CCH ), - uniquement en <b>secteur tendu</b> (cf. ci-dessous) - et <b>sous réserve d'une participation au moins équivalente d'un ou plusieurs co-financeurs</b> (collectivités territoriales et EPCI)</p> <p>→ prime Anah d'un montant maximum de <b>100 € / m<sup>2</sup>,</b> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement</p>	<p><b>2 000 € / logement</b> faisant l'objet d'une réservation en application :</p> <p>→ de la convention mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH lorsque le bailleur s'engage à pratiquer un loyer de niveau très social</p> <p>ou</p> <p>→ de la convention de réservation mentionnée au III de l'article 7-A du RGA (droit de réservation délégué par l'Anah)</p>	<p>engagement de conclure une <b>convention</b> en application des articles <b>L. 321-4 et L. 321-8</b> du CCH (sauf cas exceptionnels)</p>	<p>niveau de performance exigé après travaux : <b>étiquette « E »</b>  (sauf cas exceptionnels)</p>
<p><b>projet de travaux d'amélioration</b></p> <p><i>(visant à répondre à une autre situation)</i></p>	<p><b>500 € H.T. / m<sup>2</sup>,</b> dans la limite de 80 m<sup>2</sup> par logement</p>	<p><b>35 %</b></p>	<p>-</p>			
<p><b>pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</b></p> <p><i>(travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</i></p>						
<p><b>pour l'autonomie de la personne</b></p> <p><i>(travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)</i></p>						
<p><b>pour réhabiliter un logement dégradé</b></p> <p><i>(dégradation constatée sur grille)</i></p>				<p><b>25 %</b></p>		
<p><b>suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</b></p>						
<p><b>transformation d'usage</b></p>						

**NB :** La prime « réduction du loyer » ne peut être attribuée que dans les secteurs de tension du marché du logement, définis par un écart entre le loyer de marché (constaté localement) et le loyer-plafond du secteur conventionné social (fixé pour chaque zone par circulaire) supérieur à 5 €.

## → cas spécifique des organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH

Les organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH (organismes concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement, titulaires de l'agrément ministériel pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaires ou preneurs de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation) sont éligibles aux aides de l'Anah au même titre que les autres «propriétaires bailleurs».

Il est proposé que ces organismes puissent, s'ils le souhaitent, se voir octroyer une aide plus favorable, selon le régime suivant :

bénéficiaire	nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	taux maximum de la subvention	conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
				éco-conditionnalité	nature de l'engagement	durée d'engagement
organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	tous les travaux subventionnables	1 000 € H.T. / m <sup>2</sup> , dans la limite de 120 m <sup>2</sup> par logement	50 %	niveau de performance exigé après travaux : <b>étiquette « E »</b>  (sauf cas très exceptionnels)	engagement d' <b>hébergement</b> (article 15-A du RGA)  OU  engagement de <b>louer</b> (article 15-B du RGA) et de conclure une <b>convention</b> en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer-plafond au plus égal à la valeur nominale prévue pour le <b>PLA-I</b>	<b>15 ans minimum</b>  (ou <b>9 ans au moins</b> en cas de bail à réhabilitation, afin de rendre l'engagement compatible avec la durée du bail)