

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)	saturnisme (non cumulable si application du plafond de travaux LHI)	8 000 € H.T.	50 %		plafonds de ressources majorés (plafonds TSO x 2)	- projets en étiquette « F » ou « G » avant travaux - gain énergétique après travaux d'au moins 30 % sur la consommation conventionnelle
	accessibilité et adaptation au handicap		70 %			

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>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</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>	50 000 € H.T.	50 %	<ul style="list-style-type: none"> - ménages aux ressources très modestes - ménages aux ressources modestes - ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »
<p>projet de travaux d'amélioration</p> <p><i>(projet visant à répondre à une autre situation)</i></p>	20 000 € H.T.	50 %	<ul style="list-style-type: none"> - ménages aux ressources très modestes - ménages aux ressources modestes - ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »
		50 %	<ul style="list-style-type: none"> - ménages aux ressources très modestes - ménages aux ressources modestes
		35 %	<ul style="list-style-type: none"> - ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »
		35 %	<ul style="list-style-type: none"> - ménages aux ressources très modestes
<p>autres situations</p> <p><i>(autres travaux)</i></p>		20 %	<ul style="list-style-type: none"> - ménages aux ressources modestes - uniquement dans le cas Plan de sauvegarde et OPAH copropriétés dégradées : ménages aux ressources modestes / « plafonds majorés »

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

→ **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	pour la mise en décence	20 000 € H.T.	35 %	- ménages aux ressources très modestes
	<i>(travaux réalisés dans le cadre des articles 1^{er} et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée)</i>		20 %	- ménages aux ressources modestes
	pour l'autonomie de la personne		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	800 € H.T. / m² (1)	650 € H.T. / m² (1)	500 € H.T. / m² (1)	15 %	15 %	15 %	2 000 € / logement - 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	3 000 € / logement (zones A et B uniquement)
		loi de 1948				50 %	50 %	30 %		
		conventionné intermédiaire				40 %	30 %	20 %		
		conventionné social				50 %	50 %	30 %		
		conventionné très social				70 %	70 %	50 %		
	travaux LHI	loyer libre	plafond / m² (cf. ci-dessus) + 30 000 € H.T. / logement (1)			35 %	35 %	35 %		
		loi de 1948				70 %	70 %	50 %		
		conventionné intermédiaire				60 %	50 %	40 %		
		conventionné social				70 %	70 %	50 %		
		conventionné très social				90 %	90 %	70 %		
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)	8 000 € H.T. / logement			70 %			-	-
	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>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</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>1 000 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement</p>	<p>35 %</p>	<p>- en cas de conventionnement dans le secteur social ou très social (article L. 321-8 du CCH), - uniquement en secteur tendu (cf. ci-dessous) - et sous réserve d'une participation au moins équivalente d'un ou plusieurs co-financeurs (collectivités territoriales et EPCI)</p> <p>→ prime Anah d'un montant maximum de 100 € / m², dans la limite de 80 m² par logement</p>	<p>2 000 € / logement 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 convention en application des articles L. 321-4 et L. 321-8 du CCH (sauf cas exceptionnels)</p>	<p>niveau de performance exigé après travaux : étiquette « E » (sauf cas exceptionnels)</p>
<p>projet de travaux d'amélioration</p> <p><i>(visant à répondre à une autre situation)</i></p>	<p>500 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement</p>	<p>35 %</p>	<p>-</p>			
<p>pour la sécurité et la salubrité de l'habitat</p> <p><i>(travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</i></p>						
<p>pour l'autonomie de la personne</p> <p><i>(travaux d'adaptation ou d'accessibilité, sur justificatifs)</i></p>						
<p>pour réhabiliter un logement dégradé</p> <p><i>(dégradation constatée sur grille)</i></p>				<p>25 %</p>		
<p>suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence</p>						
<p>transformation d'usage</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 ² , dans la limite de 120 m ² par logement	50 %	niveau de performance exigé après travaux : étiquette « E » (sauf cas très exceptionnels)	engagement d' hébergement (article 15-A du RGA) OU engagement de louer (article 15-B du RGA) et de conclure une convention en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer-plafond au plus égal à la valeur nominale prévue pour le PLA-I	15 ans minimum (ou 9 ans au moins en cas de bail à réhabilitation, afin de rendre l'engagement compatible avec la durée du bail)