

Programme d'Actions 2023

*

Approuvé par la CLAH du 6 juin 2023

Le présent Programme d'Actions a pour objet essentiel l'adaptation aux nouvelles réglementations nationales.

I. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉLÉGATION

1. Rappel des objectifs pluriannuels 2019-2024

La convention de délégation pluriannuelle

Dans le cadre de cette troisième convention de délégation pluriannuelle, l'objectif prévisionnel attribué au territoire vise à la réhabilitation de **5 487** logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'ANAH et conformément à son régime d'aides.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés le traitement de :

- a) 178 logements indignes (insalubrité, péril, risque plomb) et très dégradés ;
- b) 30 logements de propriétaires bailleurs au titre de l'habitat moyennement dégradé ;
- c) 87 logements de propriétaires bailleurs au titre de la rénovation énergétique ;
- d) 2 958 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la lutte contre la précarité énergétique ;
- e) 1 377 logements occupés par leurs propriétaires au titre de l'aide pour l'autonomie de la personne (hors habitat indigne et très dégradé) avec justificatifs ;
- f) 857 logements dans des copropriétés en difficulté.

2. Objectifs ANAH 2023

2.1. La politique conduite par l'ANAH au niveau national

Les enjeux et priorité de l'ANAH pour cette année 2023 sont les suivants :

- Poursuivre la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov pour apporter une offre d'information et de conseil sur tout le territoire pour tous les usagers
- Renforcer l'accompagnement des propriétaires et copropriétaires pour atteindre les objectifs ambitieux des programmes nationaux qui concourent à la rénovation de l'habitat privé :
 - Encourager les rénovations énergétiques performantes,
 - Accompagner l'augmentation des objectifs d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, en amont de la mise en place de MaPrime Adapt'
 - Assurer un suivi renforcé des dispositifs dans le cadre des programmes nationaux (Action Coeur de Ville, petites villes de Demain, Plan Initiatives Copropriétés, Plan Logements d'Abord, Plan Logement vacant)
 - - Mobiliser prioritairement les objectifs relatifs à l'habitat indigne en secteur programmé

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

2.2. La déclinaison locale des politiques de l'ANAH

L'avenant 2023 à la convention de délégation pluriannuelle a attribué à Nantes Métropole les objectifs suivants :

- a) le traitement de 10 logements indignes (4 PB et 6 PO), notamment insalubrité, péril, risque plomb,
- b) le traitement de 16 logements très dégradés (15 PB et 1 PO),
- c) le traitement de 10 logements moyennement dégradés de propriétaires bailleurs,
- d) le traitement de 254 logements au titre de la précarité énergétique (9 PB et 245 PO),
- e) le traitement de 310 logements occupés par leurs propriétaires au titre des actions pour le maintien à domicile et l'adaptation au handicap,
- f) l'attribution de 13 primes d'intermédiation locative (PIL),
- g) le traitement de 1 193 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires : 113 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles et de 1 080 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (autres copropriétés)
- h)
- i) Soit le traitement de 1 793 logements hors PIL (38 bailleurs, 562 occupants, 1 193 logements en copropriété).

L'objectif de logements bénéficiant de rénovations énergétiques est de 1 473 logements : 30 PB, 250 PO et 1 193 logements dans le cadre d'aides aux syndicats (autres copropriétés)

3. Des moyens financiers mis à disposition

L'enveloppe déléguée ANAH mise à disposition du territoire pour l'année 2023 s'établit à 13 037 297 €, ingénierie comprise, dont 7 438 980 € de crédits placés en réserve régionale :

II. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE LOCALE POUR LA DÉLÉGATION

L'année 2023 s'inscrit dans la continuité des actions engagées antérieurement, avec toujours la volonté de stabilité et de relance de l'attractivité des dispositifs ANAH.

L'action partenariale menée dans le cadre de la délégation de compétence poursuivra donc les objectifs prioritaires dans les conditions évoquées ci-dessous et dans le cadre de la réglementation nationale.

1. La lutte contre l'habitat indigne et les logements très dégradés

La lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé demeure en effet une priorité locale, portée dans l'ensemble des dispositifs opérationnels, et dans le partenariat avec les instances dédiées en DDTM, à l'ARS, dans les communes et à Nantes Métropole.

Dans ce cadre, Nantes Métropole est partenaire du **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** mis en place en 2011 qui doit permettre d'améliorer la coordination entre les acteurs en charge des différents aspects de la lutte contre l'habitat indigne. Des résultats sont attendus en termes de repérage des situations d'habitat indigne et très dégradé, de leur traitement et de l'accompagnement des ménages.

Une nouvelle aide Mon Projet Rénov a été mise en place en 2018 par la Métropole pour aider à la résorption de l'insalubrité et de la précarité énergétique, mobilisable dans les Programmes en place sur le territoire. Les ménages bénéficient donc d'aides aux travaux de l'Anah et de Nantes Métropole, mais aussi de la gratuité de l'accompagnement essentielle pour ces projets.

Avec le lancement le 1^{er} décembre 2020 du PIG Mon Projet Rénov ménages à destination des propriétaires occupants, la Métropole a renforcé l'accompagnement de ces ménages pour les sécuriser et leur permettre de mener à bien leur projet dans les meilleures conditions possibles.

2. La rénovation thermique des logements

Un besoin important de rénovation thermique des logements de propriétaires occupants a été identifié et est soutenu dans le cadre du programme national Habiter Mieux qui porte des objectifs ambitieux

Reçu en préfecture de Loire-Atlantique
N° 244400404-20230609-PAI-CLAH-2023-AR
Date de réception préfecture : 04/07/2023

accompagnés de budgets importants. Nantes Métropole développe localement cette ambition par le biais du Programme d'Actions et de ses dispositifs propres.

Les orientations portées par Nantes Métropole ont fait l'objet d'importants changements en 2018, pour porter les ambitions issues du Grand Débat « La Transition Énergétique, c'est nous ! » et notamment celle d'un territoire « Zéro passoire énergétique ». Et les nouvelles aides Mon Projet Rénov permettent de stabiliser le financement des ménages en cas d'évolutions nationales, la Métropole compensant la baisse éventuelle de subvention de l'Anah. Ces aides permettent également de proposer des travaux plus ambitieux en étant calées sur un plafond de travaux majoré par rapport à l'Anah avec un financement cumulé Anah et Nantes Métropole favorable.

Avec le lancement le 1^{er} décembre 2020 du PIG Mon Projet Rénov amélioration énergétique des copropriétés et du PIG Mon Projet Rénov ménages à destination des propriétaires occupants, la Métropole poursuit son engagement sur le sujet.

3. L'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap

Le maintien à domicile de propriétaires occupants fragilisés par le vieillissement ou en situation de handicap demeure pour Nantes Métropole un axe d'action prioritaire sur le territoire de la délégation de compétences. L'opérateur du PIG Mon Projet Rénov ménages à destination des propriétaires occupants, prend en charge les situations d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap, et accompagne également les copropriétés dans leur projet de travaux d'accessibilité.

4. Assainissement non collectif

Nantes Métropole propose depuis 2009 une aide pour les travaux de réhabilitation d'un assainissement non collectif, gérée par le SPANC de Nantes Métropole, les ménages sous plafonds de revenus très modestes sont éligibles à l'aide de l'ANAH (Autres travaux).

5. Le redressement des copropriétés en difficulté

Le redressement des copropriétés en difficulté constitue une priorité nationale comme une priorité locale importante compte-tenu de la structure du parc et des situations repérées dans la métropole.

Dans une logique de prévention, un nouveau Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) métropolitain a été lancé le 1^{er} décembre 2021.

Par ailleurs, la copropriété des Rochelets à Nantes, qui cumule les difficultés, identifiée dans le cadre du POPAC Grand Bellevue, a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle qui s'est achevée début 2022. Dès le mois de juillet 2022, l'arrêté préfectoral portant création de la commission chargée de l'élaboration du plan de sauvegarde a été pris. La mission de pré-figuration d'un Plan de Sauvegarde a été lancée en septembre 2022, pour une durée de 18 à 24 mois.

6. La mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales et les aides aux propriétaires bailleurs

Depuis 2018, avec son dispositif Mon Projet Rénov, les aides aux travaux (dans le cas de conventionnement en Loc2 ou Loc3) de la Métropole sont renforcées et les propriétaires bailleurs peuvent continuer de bénéficier des diagnostics et de l'accompagnement avec l'opérateur de leur choix, même en secteur diffus.

Ces aides interviennent en complément du dispositif Loc'Avantages de l'Anah.

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

III. LES RÈGLES DE FINANCEMENT APPLICABLES EN 2023

1. Dispositions générales

Ancienneté des logements et immeubles

La règle ANAH impose que les logements aient plus de 15 ans d'ancienneté pour pouvoir prétendre aux subventions. L'article 6 du Règlement Général de l'ANAH prévoit de pouvoir déroger à cette règle pour les travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie.

Les projets situés dans des logements de moins de 15 ans pourront être présentés par l'opérateur à Nantes Métropole qui se réserve le droit de déroger à cette règle en appréciant les caractéristiques socio-économiques, techniques et environnementales du projet, après échanges avec les services instructeurs.

Montage des projets de financement et comparaison de devis

Les opérateurs seront vigilants pour les projets faisant l'objet d'une demande de subvention à conseiller au demandeur d'analyser comparativement au moins deux devis par poste de travaux, afin de présenter le plan de financement le mieux disant, qui sera le cas échéant retenu par le demandeur en toute connaissance de cause.

Modalités du dispositif d'avances

Conformément à la règle nationale, les avances de subvention sont attribuées aux :

- propriétaires occupants très modestes, bénéficiant d'une subvention énergie ou autonomie : avance de 70 % (avance non cumulable avec l'éco-prêt Habiter Mieux), elle est accordée aux dossiers insalubrité seulement si des travaux de rénovation énergétique sont prévus.
- copropriétés en difficulté : avance de 40 à 70 %.

Entreprises RGE

Conformément à la règle nationale, les demandeurs (PO/PB/Syndicats) devront faire appel à des entreprises RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant de la prime Habiter Mieux/ MaPrimeRénov' Sérénité. Cette obligation s'applique à tous les dossiers déposés depuis le 1^{er} juillet 2020, lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.

Analyse du plafond de travaux subventionnables (applicable aux propriétaires occupants et bailleurs)
Dépôt d'une nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même logement, à l'octroi d'une subvention.

Conformément à la règle nationale, aucune aide ne peut être attribuée au titre d'une nouvelle demande si, au moment du dépôt de celle-ci, le plafond de travaux précédemment applicable a déjà été atteint, tous types de travaux confondus, dans le cadre du ou des dossiers déposés dans les cinq années précédentes et ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention, sous réserve des dispositions ci-après :

- dans le cas où le projet de travaux contenu dans le nouveau dossier justifie l'application du plafond de travaux majoré (travaux lourds), c'est ce plafond majoré qui est pris en compte ;
- dans le cas où un premier dossier concerne des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ou des travaux pour l'autonomie d'une personne en situation de handicap ou appartenant à un GIR de niveau 1 à 4, le délai de cinq ans ne s'applique pas à un nouveau projet relatif à des travaux de rénovation énergétique globale.

Si le plafond de travaux pris en compte n'a pas été atteint au titre des travaux du ou des dossiers précédents, une nouvelle demande déposée dans le délai de cinq ans peut donner lieu à l'octroi d'une aide dans la limite du reliquat existant sur le plafond de travaux. L'autorité décisionnaire peut par ailleurs, au cas par cas, réduire ce délai de cinq ans lorsque la survenance ou l'évolution d'un handicap nécessite des nouveaux aménagements.

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

Dossiers propriétaires occupants

- Diagnostics et travaux finançables

Pour les dossiers de rénovation énergétique, le diagnostic thermique est obligatoire dans tous les dossiers, et les propriétaires occupants devront au moins respecter la priorité 1 selon l'ordre de priorité fixé dans les diagnostics ou respecter un bouquet de travaux défini par le thermicien. L'étiquette projetée après travaux du logement devra atteindre au moins le niveau E.

- Travaux d'économies d'énergie réalisés à l'occasion d'une extension de la surface du logement (extension au sol et surélévation)

Conformément à la règle nationale, les demandes de subvention relatives à un projet de travaux comportant une extension de logement par création de surface habitable inférieure à 14 m² sont éligibles à l'aide de l'Anah.

Les projets dont l'extension dépasserait modérément le seuil de 14 m² pourront être présentés par l'opérateur à Nantes Métropole qui se réserve le droit de déroger à cette règle en appréciant les caractéristiques socio-économiques, techniques et environnementales du projet, après échanges avec les services instructeurs.

- Modalités d'écrêtement des aides

Conformément à la règle nationale, le plafonnement des aides publiques est effectué selon les modalités suivantes :

- Pour les ménages très modestes pour tout type de travaux et pour les ménages modestes réalisant un projet autre que « Lutte contre la précarité énergétique » et « Autres travaux », le plafonnement des aides publiques sera de 100% du coût global de l'opération TTC ;
- Pour les ménages modestes réalisant un projet « Lutte contre la précarité énergétique » ou « Autres travaux », les aides publiques sont plafonnées à 80% du coût global de l'opération TTC, avec écrêtement de la subvention ANAH.

	Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes
Projet de Travaux lourds, de sécurité et de salubrité de l'habitat ou d'autonomie de la personne	100%	100%
Projet de Lutte contre la précarité énergétique ou Autres travaux	100%	80%

- Auto-réhabilitation accompagnée - ARA

Les projets de travaux peuvent être réalisés sous la forme d'une auto-réhabilitation accompagnée. Il s'agit de travaux de rénovation dont la réalisation ne nécessite pas de compétence spécifique et pour lesquels le propriétaire sera accompagné par un opérateur spécialisé dans le domaine de l'ARA, chargé d'assurer la sécurité et la bonne mise en œuvre des travaux.

Les modalités en sont encadrées par l'ANAH, et ces projets sont finançables localement selon les modalités de l'instruction ANAH du 6 février 2015 relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation.

Dossiers aides aux syndicats de copropriété

- Propriétaires en copropriétés fragiles

Le nouveau Programme d'Intérêt Général Mon Projet Renov « Amélioration énergétique des copropriétés » s'attache, en présence de copropriétés potentiellement éligibles, à envisager et étudier le régime d'aide, développera une ingénierie en appui de ces projets, et est vigilant à l'articulation entre financement au syndicat de copropriété et financement des ménages modestes et très modestes de la copropriété.

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

Dossiers propriétaires bailleurs

- Dispositif Loc'Avantages

Le nouveau dispositif Loc'Avantages présente les modalités suivantes :

- les propriétaires bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt aux taux suivants :
 - Loc1 (ex intermédiaire) : -15 % porté à -20 % avec intermédiation locative
 - Loc2 (ex social) : -35 % porté à -40 % avec intermédiation locative
 - Loc3 (ex très social) : -65 % avec intermédiation locative ;
- les niveaux de loyers applicables sont dorénavant fixés nationalement par décret à la commune en appliquant une décote au loyer de marché observé, actualisés chaque année sans possibilité de modulation locale. Les décotes sont les suivantes :
 - Loc1 : -15 %
 - Loc2 : -30 %
 - Loc3 : -45 % ;
- la durée des conventions avec et sans travaux est fixée à 6 ans. Pour les projets en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), la durée reste fixée à 15 ans ;
- en zone tendue de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, la sortie du conventionnement est facilitée.

- Diagnostics et travaux finançables

Pour les propriétaires bailleurs, les travaux doivent être réalisés dans une démarche de réhabilitation globale des logements ou de l'immeuble.

L'ensemble des dossiers de propriétaires bailleurs devra respecter après travaux les conditions suivantes :

- Règles de décence
- Normes minimales d'habitabilité, notamment une surface habitable minimum de 16m²,
- A titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique,
- Une information pourra en être faite auprès de la CLAH de Nantes Métropole suivant ou précédant la décision de Nantes Métropole, délégataire, sur le dossier. Il pourra être dérogé aux normes minimales d'habitabilité par décision expresse et motivée du délégataire.
- Étiquette D en fin de travaux. En cas d'impossibilité technique avérée, il pourra être dérogé à l'existence d'étiquette D en fin de travaux en imposant un gain énergétique supérieur ou égal à 35% tout en respectant l'étiquette énergétique E.

- Logement à caractère atypique ou particulièrement grand

En cas de logements à caractère atypique, ou particulièrement grands, le projet peut s'avérer onéreux au regard du nombre de logements à loyers maîtrisés créés. Après examen des caractéristiques socio-économiques, techniques et environnementales du projet, Nantes Métropole, délégataire des aides de l'ANAH, pourra moduler les aides à la baisse.

- Particularités en secteur NPNRU (cartographie existante)

Dans tout immeuble situé en NPNRU, les logements conventionnés agréés par l'Anah (avec et sans travaux, en intermédiaire, social et très social) devront être mis en gestion locative par une Agence Immobilière à Vocation Sociale avec un mandat de gestion complet ou confiés en gestion à un organisme agréé au titre de l'intermédiation locative de gestion locative sociale pour le volet location. Une demande de dérogation dûment motivée pourra en cas de nécessité opérationnelle être proposée au maître d'ouvrage pour arbitrage (ex. cas d'un locataire déjà en place).

- Précisions pour la restructuration d'immeuble

Les logements créés ou issus de la division d'un logement existant devront respecter les normes minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Seuls les logements conventionnés en Loc2 (social) ou Loc3 (très social) pourront bénéficier d'aides aux travaux. Une attention particulière devra être portée, dans ce cas, aux règles spécifiques de l'Anah, qui devront être respectées, notamment les calculs des surfaces sous combles.

04-244400404-20230806-PAT-CLAH-2023-AR
Date de réception préfecture : 04/07/2023

Une information pourra être faite auprès de la CLAH de Nantes Métropole suivant ou précédant la décision de Nantes Métropole, délégataire, sur le dossier.

- Précisions pour le changement d'usage (hors organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH)

Les logements devront respecter les normes minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Seuls les logements conventionnés en Loc2 (social) ou Loc3 (très social) pourront bénéficier d'aides aux travaux. Une attention particulière devra être portée, dans ce cas, aux règles spécifiques de l'Anah, qui devront être respectées, notamment les calculs des surfaces sous combles.

Ces logements devront être mis en gestion locative par une Agence Immobilière à Vocation Sociale avec un mandat de gestion complet ou confiés en gestion à un organisme agréé au titre de l'intermédiation locative de gestion locative sociale pour le volet location. La CLAH est souveraine pour examiner les demandes de dérogations motivées qui pourraient lui être soumises.

Chaque projet sera soumis préalablement à l'avis de la CLAH afin de vérifier que le ou les logements ainsi créés se situent dans des secteurs proches des équipements et commerces et/ou desservis par les transports en communs.

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

2. Les règles de financement pour les propriétaires occupants 2023

Conformément à la règle nationale, les aides de l'ANAH sont accordées aux ménages sous condition de ressources.

Les revenus pris en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement, sous réserve de la disponibilité des justificatifs fiscaux : avis de situation déclarative à l'impôt (ASDIR) dès la validation de la déclaration ou avis d'imposition. Dans le cas contraire, l'examen des ressources pourra se référer à la situation N-2, sur la production de l'avis d'imposition correspondant.

TRAVAUX	Piafond de travaux HT	Taux	Taux national	Piafond de ressources	Conditions
Travaux lourds, pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (péril, insalubrité, forte dégradation constatée sur grille) compris HAN	50 000 €	60%	50%	Très modestes Modestes	> Arrêté d'insalubrité ou de péril > Grille insalubrité > ou grille très dégradé (> à 0.55)
Travaux pour la sécurité et la salubrité (petite LHI – insalubrité, péril, équipements communs, saturnisme)	20 000 €	60%	50%	Très modestes Modestes	> Arrêté d'insalubrité ou de péril > Grille insalubrité > Pas de grille très dégradé
Travaux pour l'autonomie de la personne HAN / MAD AVEC justificatifs (reconnaissance +diag) Pas de condition d'âge Ouvert aux locataires	20 000 €	50%	50%	Très modestes	> Décision de la CDAPH reconnaissant l'éligibilité à l'AAEH, ou AAH ou PCH > Décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité
		35%	35%	Modestes	> Décision APA si GIR 1 à 4 > Evaluation en GIR par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic autonomie si GIR 5 à 6 + Diagnostic ergothérapeute ou autonomie
Travaux de rénovation énergétique globale (avec prime Habiter Mieux Sérénité)	35 000 €	50%	50%	Très modestes	> Diagnostic thermique > Gain de 35 % minimum
Travaux de maintien à domicile couplés avec des travaux d'économies d'énergie (avec prime Habiter Mieux Sérénité)		35%	35%	Modestes	
Autres travaux	20 000 €	35%	35%	Très modestes	> Pour les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectifs avec cofinancement
	25 000 €	45%	35%	Très modestes	> Pour les travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté (aides mixtes) > Pour les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté > Pour les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire
		30%	20%	Modestes	> Pour les travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté (aides mixtes)
Primes ANAH pour les travaux de rénovation énergétique globale avec gain énergétique supérieur ou égal à 35 % (primes cumulables)					
Prime Sortie de passoire thermique > en travaux lourds > en Travaux de rénovation énergétique globale	> étiquette F ou G passant à E ou mieux Montant forfaitaire de 1 500 €				
Prime Basse consommation > en travaux lourds > en Travaux de rénovation énergétique globale	> étiquette C à G passant à A ou B Montant forfaitaire de 1 500 €				

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

3. Les règles de financement pour les propriétaires bailleurs 2023

TRAVAUX	Plafond de travaux HT	Taux en vigueur	Taux national	Conditions
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 250 € / m ² plafonné à 80 m ²	45%	35%	Loc3 (LCTS)
		15%		Loc2 (LCS) Loc1 (LI) en OPAH pour des opérations de plusieurs logements en monopropriété avec mixité de loyers (1/3 max) LL à titre exceptionnel dans l'intérêt de l'occupant (à justifier impérativement)
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat Travaux pour l'autonomie de la personne		45%	35%	Loc3 (LCTS)
		15%		Loc2 (LCS) Loc1 (LI) en OPAH pour des opérations de plusieurs logements en monopropriété avec mixité de loyers (1/3 max) LL à titre exceptionnel dans l'intérêt de l'occupant (à justifier impérativement)
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	937 € / m ² plafonné à 80 m ²	35%	25%	Loc3 (LCTS)
Travaux de lutte contre la précarité énergétique (gain énergétique supérieur ou égal à 35%)				15%
		Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence		
Travaux de transformation d'usage				15%
		35%		
Organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH	1 250 € / m ² dans La limite de 120m ² /logement	60%	60%	Loc3 (LCTS) Engagement d'hébergement ou de location 15 ans minimum
Primes ANAH				
Prime Habiter Mieux > en travaux lourds > en logement moyennement dégradé > en amélioration de la performance énergétique > en suite de procédure RSD ou décence > en organisme agréé > en transformation d'usage	Gain énergétique supérieur ou égal à 35 % Aide forfaitaire de 1 500 € Portée à 2 000 € si Etiquette F ou G passant à D ou mieux Pour les dossiers Loc1, Loc2 ou Loc3			
Prime de réduction de loyer	Pour les dossiers Loc2 ou Loc3 (sauf Organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH) dans les communes éligibles (voir annexe 1 au Programme d'Actions) Max 150€/m ² , dans la limite de 80m ² /logt soit 12 000 €			
Prime de réservation du logement	Pour les dossiers Loc3 Logement vacant et conventionné à loyer très social avec travaux Existence sur le territoire d'un besoin d'attribution du logement pour un ménage prioritaire éligible au dispositif PLALHPD, DALO ou de lutte contre l'habitat indigne, attesté par les services compétents du Préfet Aide forfaitaire de 2 000 € portée à 4 000 € dans les communes éligibles (voir annexe 1 au Programme d'Actions)			
Prime d'intermédiation locative	1 000 € par logement pour un conventionnement avec ou sans travaux en Loc2 ou Loc3 par l'intermédiaire d'un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile. La prime d'Intermédiation Locative peut être cumulée avec : Une prime de 1 000 € en cas de mandat de gestion ET Une prime de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40m ²			

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

4. Les règles de financement pour les copropriétés 2023

Aide aux syndicats de copropriétaires (copropriétés en difficulté ou fragiles)

	TRAVAUX	Plafond de travaux HT / forfait	Taux / HT	Conditions
Travaux liés à un état de dégradation Et au dysfonctionnement de la copropriété	Travaux de parties communes d'une copropriété dégradée (territoire opérationnel : OPAH CD, ORCOD)	Pas de plafond	35% * majorable	* Majoration du taux Anah à même hauteur que le taux de financement attribué par une collectivité
	Travaux de parties communes d'une copropriété dégradée (territoire opérationnel : OPAH CD, ORCOD) En cas de dégradation supérieure ou égale à 0,55 ou désordres structurels particulièrement importants		50% * majorable	* Majoration pouvant aller à 100 % pour des travaux urgents (risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété) sous conditions (dont arrêté insalubrité remédiable ou péril non imminent ou remise en état équipements communs + cofinancement par collectivité du redressement etc.)
	Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)		50% * majorable	Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou à mettre fin à la situation d'habitat indigne (RGA)
	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne		50%	> Mesures prescrites : arrêté d'insalubrité L.1331-26 et suivants du code de la santé publique, notification de travaux L.1334-2 du code de la santé publique (travaux d'élimination des peintures au plomb), arrêté de péril L.511-1 et suivants du CCH, arrêté L.129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs)
	Administration provisoire : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété		50%	Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété
Ingénierie dans des cas de copropriété fragile ou en difficulté	Expertises complémentaires	150 000 € + 500 € / logt	50%	Tous dispositifs opérationnels de redressement (PDS y compris en élaboration, OPAHCD, ORCOD)
	Aide au redressement de la gestion	Prime annuelle de 5 000 € max par bâtiment + 150 € par logt (si + de 30 lots d'hab principale)		Tous dispositifs opérationnels de redressement (PDS y compris en élaboration, OPAHCD, ORCOD)
	Coordonnateur du Plan de Sauvegarde	50 000 €	50%	
	Missions du mandataire ad hoc	50 000 €	50%	
	Gestion urbaine de proximité	900 € / logement	50%	En Plan de Sauvegarde, OPAHCD, ORCOD
Travaux d'accessibilité	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès	50%	Plafond de travaux par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté
Copropriétés réalisant une rénovation énergétique présentant des signes de fragilité	Prestations d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en copropriété fragile (rénovation énergétique)	600 € par lot d'habitation principale	30%	> Soit 180 € maximum par logement, avec un plancher d'aide à 900 € pour les petites copropriétés > Réservé pour des travaux d'amélioration des performances énergétiques (gain énergétique d'au moins 35%). Conditions minimales d'éligibilité : > Taux d'impayés de charges de copropriétés d'au moins 8% du budget voté de l'année N-2 ou copropriétés situées dans un quartier identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
	Travaux réalisés en copropriété fragile (rénovation énergétique)	25 000 € par lot d'habitation principale	25%	
Primes MaPrimeRénov' Copropriétés Habiter Mieux si gain énergétique de 35 % Ne concerne pas les mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne, ni les travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble		3 000 € / logement		Au syndicat de copropriétaires En contrepartie de la valorisation des CEE par l'Anah
		500 € par logement		Au syndicat de copropriétaires Prime Sortie de passoire thermique > étiquette F ou G passant à E ou mieux
		500 € par logement		Au syndicat de copropriétaires Prime Basse consommation > étiquette G à C passant à A ou B
		3 000 € par logement de propriétaire très modeste 1 500 € par logement de propriétaire modeste		Primes individuelles MaPrimeRénov' Copropriétés (mandataire commun)
	<p>Pour tous les dossiers d'aide au syndicat des copropriétaires (sauf cas particulier de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble) :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété existence d'un potentiel de redressement et élaboration d'une stratégie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété définition préalable d'un programme de travaux cohérent => dérogation possible pour une 1ère tranche de travaux d'urgence dont la réalisation présente un caractère d'urgence avéré, en raison d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété > évaluation énergétique avant / après travaux (sauf travaux d'urgence comme ci-dessus lorsque les travaux ne peuvent avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements) 			
	<p>Système des aides mixtes (pour les copropriétés en difficulté, non applicable aux copropriétés fragiles) Le total des aides attribuées au syndicat et aux propriétaires en aides individuelles (occupants et bailleurs) ne peut dépasser le total qui aurait pu être attribué au seul syndicat. Le système des aides mixtes permet de moduler le taux d'effort des copropriétaires en fonction de leurs profils et des engagements qu'ils prennent.</p>			

Aide aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriétés

Copropriétés réalisant une rénovation énergétique	Prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage	600 € par lot d'habitation principale	30%	> Soit 180 € maximum par logement, avec un plancher d'aide à 900 € pour les petites copropriétés	
	Aide aux travaux	25 000 € par lot d'habitation principale	25%	> Travaux d'amélioration des performances énergétiques (gain d'au moins 35%) > Bénéficiaire d'une AMO spécifique	
	Primes MaPrimeRénov' Copropriété Habiter Mieux		500 € par logement		Au syndicat de copropriétaires Prime Sortie de passoire thermique > étiquette F ou G passant à E ou mieux
			500 € par logement		Au syndicat de copropriétaires Prime Basse consommation > étiquette G à C passant à A ou B
		3 000 € par logement de propriétaire très modeste 1 500 € par logement de propriétaire modeste		Primes individuelles MaPrimeRénov' Copropriété (mandataire commun)	

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

IV. PRIORITÉS D'INTERVENTION ET CRITÈRES DE SÉLECTIVITÉ DES PROJETS

Les dossiers 2023 seront financés selon les rangs de priorité suivants en prenant en compte les priorités définies à l'échelon national et local et en privilégiant les secteurs opérationnels. Au regard de la consommation des crédits, les dossiers non prioritaires pourront faire l'objet d'un sursis à statuer pour un examen en fin d'exercice, un report à l'exercice suivant, voire un rejet.

Les actions prioritaires se déclinent de la manière suivante, selon le degré social du dossier et la nature des travaux.

Rang de priorité	Secteur géographique	Dossiers
1	Ensemble du territoire	Travaux lourds indignes ou très dégradés PO – PB Travaux pour la sécurité et la salubrité PO - PB Copropriétés dégradées (syndicat) Travaux suite à une procédure du RSD, à un contrôle de la décence ou des travaux de logements moyennement dégradés – PB
2		Travaux d'autonomie de la personne avec justificatif – PO et PB Travaux d'accessibilité des immeubles
3		Aides aux copropriétés autres que les aides aux travaux de copropriétés dégradées (rang 1) ou accessibilité (rang 2) : aides MaPrimeRénov Copropriétés fragiles ou autres copropriétés par exemple
4		Travaux de sortie de précarité énergétique – PO
5		Travaux d'économie d'énergie - PB
6		Dossiers présentés par des organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH
7		Ces autres dossiers sont non prioritaires mais subventionnables sous réserve de conditions techniques apportées par l'Agence : - autres travaux – PO - transformations d'usage – PB (sauf en cas de projet global de plusieurs logements ne comportant qu'une partie de transformations d'usage, alors le projet global est financé au rang de priorité le plus favorable) - loyer libre - PB

Nota : pour les dossiers de propriétaires bailleurs incluant une prime de réservation ou de réduction de loyers, leur attribution suivra le rang de priorité du dossier travaux principal, leur instruction en étant indissociable.

V. POLITIQUE MENÉE EN MATIÈRE DE CONTRÔLE

La politique de contrôle mise en œuvre par la délégation locale en matière de contrôle sera poursuivie. L'ANAH est ainsi en charge des contrôles conformément à la convention de gestion et il est prévu qu'un bilan soit présenté au délégataire.

A ce jour, il existe deux types de contrôles : le contrôle interne qui porte sur le processus d'instruction et de décision lui-même, et le contrôle externe qui vise à s'assurer de la réalité des travaux subventionnés et du respect des engagements souscrits par les demandeurs auprès de l'agence.

VI. CONDITIONS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

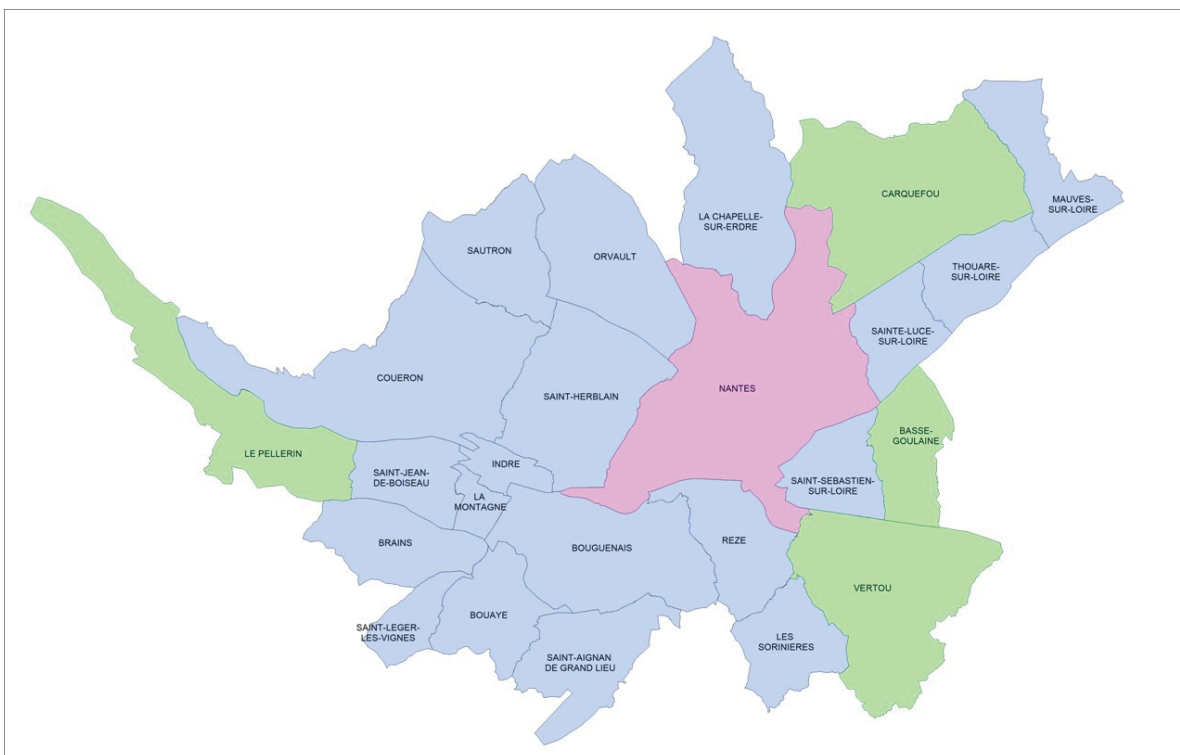
Un bilan est proposé en début de chaque année pour évaluer l'activité de l'année ainsi que les mesures mises en place par la CLAH au cours de l'année écoulée.

VII. DURÉE DU PROGRAMME D'ACTIONS

Suite à la validation de ce Programme d'Actions, les nouvelles dispositions s'exerceront pour les demandes de subventions déposées à compter du 1^{er} juillet 2023, à l'exception des mesures nationales mentionnant une date d'application spécifique et ce jusqu'à l'approbation d'un éventuel Programme d'Actions modificatif.

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

Annexe 1 : Cartographie des communes éligibles à la prime de réduction de loyer
et à la majoration de la prime de réservation du logement



Éligibilité des communes à la PRL en fonction des surfaces des logements

- Jusqu'à 60m² inclus (19)
- Jusqu'à 75m² inclus (4)
- Toutes surfaces (1)

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

Annexe 2 : Plafonds de ressources Anah

PLAFONDS DE RESSOURCES ANAH APPLICABLES EN 2023

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds ANAH 2023 Ressources des propriétaires occupants	
	Ménages aux ressources Très modestes	Ménages aux ressources Modestes
1	16 229 €	20 805 €
2	23 734 €	30 427 €
3	28 545 €	36 591 €
4	33 346 €	42 748 €
5	38 168 €	48 930 €
Par pers. supplémentaire	+ 4 813 €	+ 6 165 €

NON FINANCES

- Les simples mises aux normes
Restent éligibles sous conditions les autres travaux, pour permettre notamment aux ménages en difficulté de financer des travaux de parties communes, même s'ils demeurent non Prioritaires.

Catégorie de ménages	Plafonds Loc'Avantages 2023 - Ressources des locataires (RFR année n-2 (ou n-1 par exception) pour les baux conclus ou renouvelés en 2023)		
	Loc1	Loc2	Loc3
1 - Une personne seule	34 115 €	24 975 €	13 736 €
2 – Couple (à l'exclusion des jeunes ménages pour LC ou LCTS) Ou une personne seule en situation de handicap (LC ou LCTS uniquement)	45 558 €	33 354 €	20 013 €
3 - Personne seule ou couple ayant une pers. à charge (ou jeune ménage sans personne à charge pour LC ou LCTS) Ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap (LC ou LCTS uniquement)	54 785 €	40 109 €	24 066 €
4 – Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge Ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap (LC ou LCTS uniquement)	66 139 €	48 422 €	26 777 €
5 – Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge Ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap (LC ou LCTS uniquement)	77 805 €	56 962 €	31 331 €
6 – Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge Ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap (LC ou LCTS uniquement)	87 685 €	64 198 €	35 309 €
Majoration par pers. à charge à partir de la cinquième	+ 9 782 €	+ 7 162 €	+ 3 938 €
Jeune ménage : Personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage sans personne à charge dont la somme des âges des deux conjoints n'exécède pas cinquante cinq ans. Est assimilé au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité et cosignataire du contrat de location.			
Personne à charge : Enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.			
Personne en situation de handicap : Personne titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles"			

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

Annexe 4 : état des opérations d'amélioration de l'habitat en place en 2023

Depuis décembre 2020, l'intégralité du territoire métropolitain est en opération pour les propriétaires occupants et la rénovation énergétique des copropriétés :

- un PIG MPR Ménages (2020-2025) ouvert à tous les propriétaires occupants modestes ayant un projet de rénovation, en rénovation énergétique, logement indigne, ou autonomie.
- le PIG MPR Amélioration énergétique des copropriétés (2020-2025) centré sur la rénovation énergétique en copropriété, en complémentarité des chargés de mission transition énergétique (appui des syndicats, conseils syndicaux, appui renforcé auprès des syndicats bénévoles)

Les propriétaires bailleurs peuvent solliciter les subventions Mon Projet Rénov Accompagnement pour prendre en charge les prestations de diagnostic et d'accompagnement au montage de projet, en choisissant l'opérateur de leur choix.



Depuis décembre 2021, est mis en œuvre le nouveau Programme Opérationnel de Prévention d'Accompagnement des Copropriétés de Nantes Métropole. Le PAPAC Métropolitain (2021-2024) porte sur l'ensemble des 24 communes de la Métropole. L'objectif est d'observer, de repérer et de prévenir les fragilités ou les premières difficultés des copropriétés. Sont ciblées :

- les petites copropriétés non organisées
- les copropriétés gérées bénévolement
- les copropriétés mixtes
- les copropriétés d'investisseurs
- les copropriétés situées dans les quartiers NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) : Bellevue, Bottière Pin Sec, Bout des Landes/Bout des Pavés/Chêne des Anglais et Les Dervallières
- les copropriétés présentant un fort indice de vulnérabilité (Source : observatoire de Nantes Métropole Quidcopros)

Nantes Métropole vous propose :

DES ATELIERS D'INFORMATIONS ACCESSIBLES ET PARTICIPATIFS Avec des intervenants EXPERTS DES PROFESSIONNELLS de l'habitat et des THÈMES qui collent à l'ACTUALITÉ

PROGRAMMATION 2023 GRATUIT

DATES	LIEUX	THÈMES
24 janvier	MDH	Cours communs et équipements communs, ASL, APUL, ASA, qu'est-ce que c'est ? Que doit-on savoir ?
28 février	Carné des services	Les acteurs de la copropriété : le rôle du conseil syndical
28 mars	SOLHA	Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété. Quels financements mobilisables, qui contacter ?
25 avril	MDH	Quels sont mes droits et devoirs en tant que copropriétaire ?
27 juin	Carné des services	Comprendre les documents essentiels en copropriété : le règlement de copropriété, le carnet d'entretien, la fiche synthétique, le diagnostic : à quoi servent-ils ? Que doit-on savoir ?
26 septembre	Carné des services	Le financement des projets en copropriété : prêts, avances de subvention, Certificats d'Économie d'Énergie, subventions locales, subventions nationales, défiscalisation et déficit foncier
24 octobre	MDH	Comment organiser une assemblée générale ?
28 novembre	SOLHA	Immatriculer ou mettre à jour l'immatriculation du registre des copropriétés : nous répondons à vos questions

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

Annexe 4 : Carte des NPNRU - Données 2015

- BELLEVUE
NANTES / SAINT-HERBLAIN
- BOTTIÈRE / PIN SEC
NANTES
- DERVALLIÈRES
NANTES
- BOUT DES LANDES / BOUT DES PAVÉS / CHÊNE DES ANGLAIS
NANTES

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

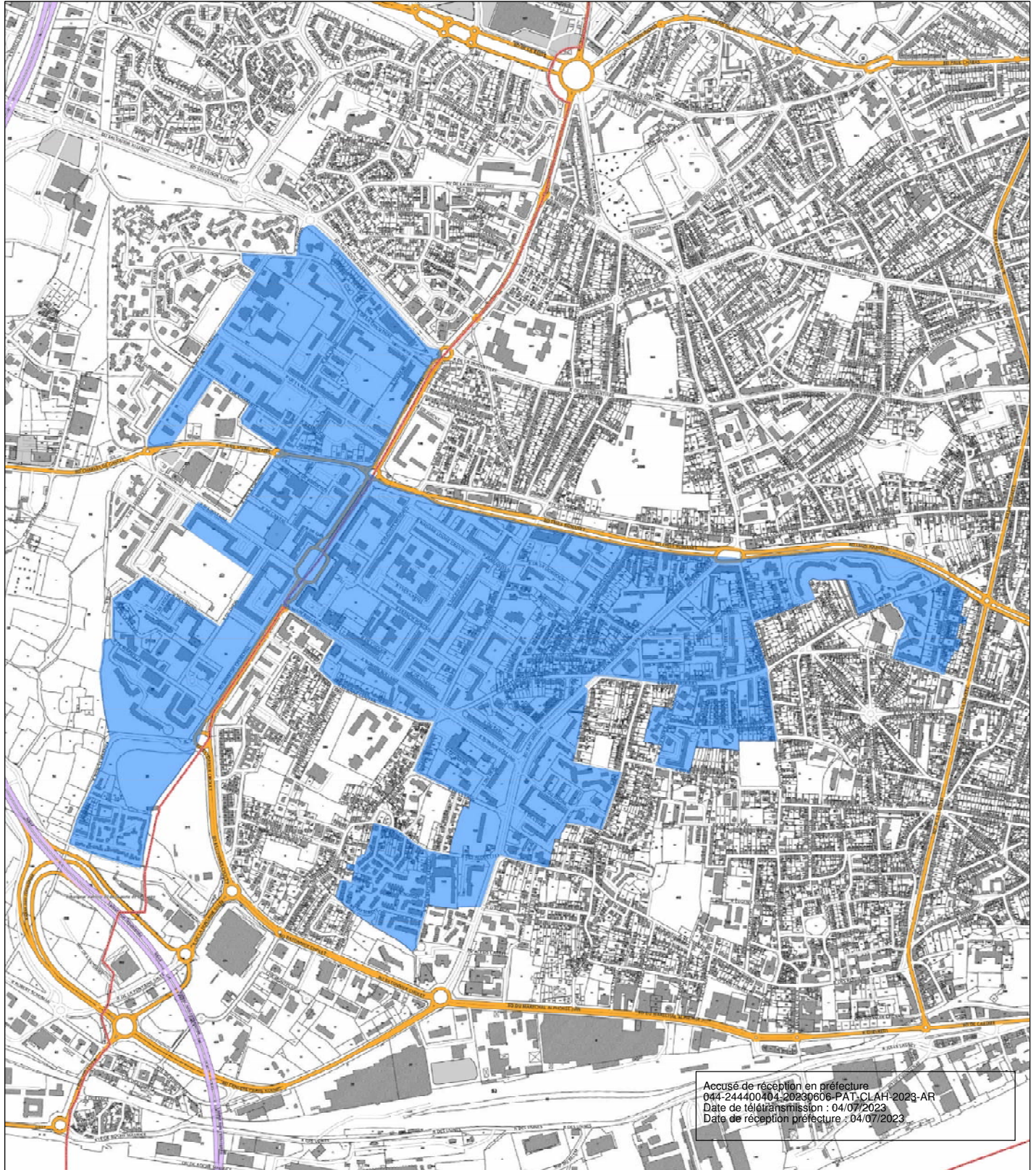


cgét

Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes, Saint-Herblain
Quartier : Bellevue

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/7 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20230606-PAT-CLAH-2023-AR
Date de télétransmission : 04/07/2023
Date de réception préfecture : 04/07/2023

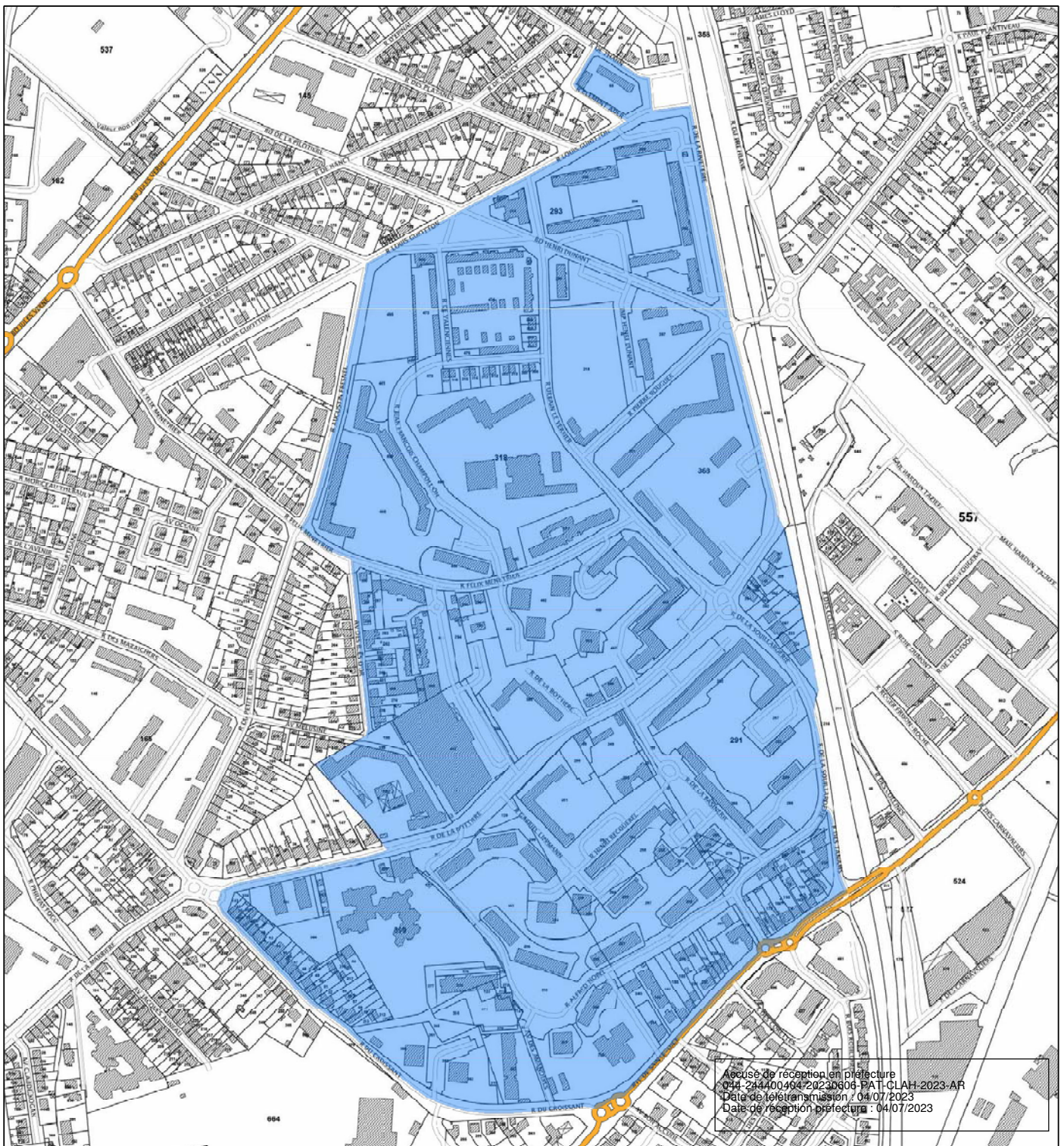


cgct

Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes
Quartier : Bottière Pin Sec

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



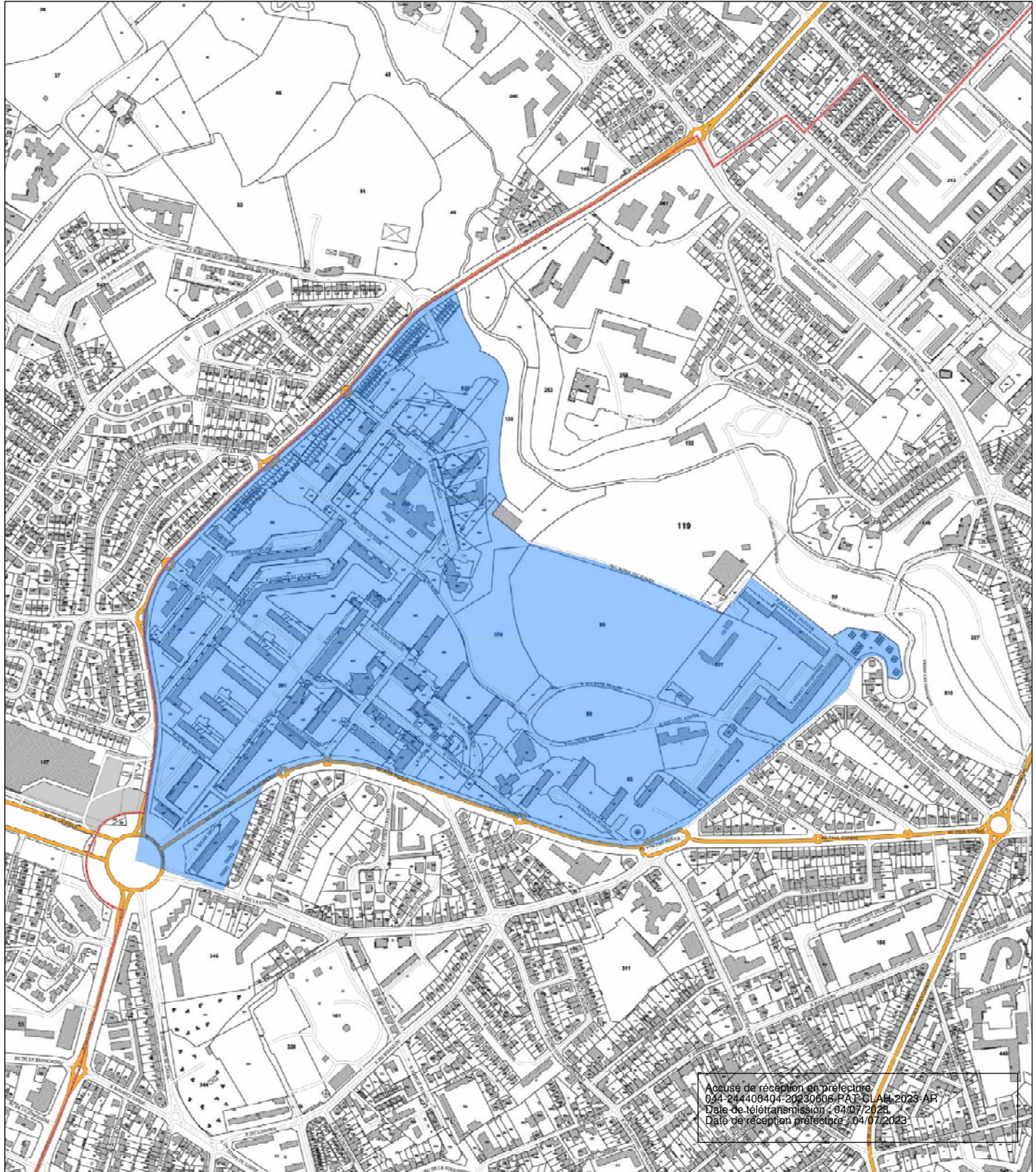


cgét

Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes
Quartier : Les Dervallières

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015





Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes
Quartier : Bout Des Landes – Bout Des Pavés – Chêne Des Anglais

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015

