

Programme d'Actions 2024

*

Approuvé par la CLAH du 5 avril 2024

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 2024

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

Les enjeux et priorité de l'ANAH pour cette année 2024 sont les suivants :

- Poursuivre et consolider la montée en puissance du service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov :
 - préparation du nouveau cadre de contractualisation du service public entre l'État et les collectivités, pour un déploiement dans les territoires volontaires en 2025 ;
 - poursuite du suivi renforcé des dispositifs contractualisés avec les collectivités territoriales dans le cadre des programmes nationaux dont l'Anah est partie prenante
- Mettre en place les conditions d'atteinte de l'objectif de 200 000 rénovations énergétiques d'ampleur
 - revalorisation des aides ;
 - poursuite du déploiement des Accompagnateurs Rénov
- Assurer un pilotage budgétaire efficient des crédits délégués

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

2.2. La déclinaison locale des politiques de l'ANAH

L'avenant 2024 à la convention de délégation pluriannuelle a attribué à Nantes Métropole les objectifs suivants :

- a) le traitement de 9 logements indignes et très dégradés (4 PB et 5 PO),
- b) le traitement de 4 logements moyennement dégradés de propriétaires bailleurs,
- c) le traitement de 341 logements au titre de la précarité énergétique (5 PB et 336 PO),
- d) le traitement de 315 logements occupés par leurs propriétaires adaptés à la perte d'autonomie (MaPrimeAdapt'),
- e) le traitement de 1 680 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires : 50 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires fragiles et de 1 630 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires autres copropriétés que fragiles.

L'objectif de logements bénéficiant de rénovations énergétiques est de 2 032 logements : 12 PB, 340 PO et 1 680 Aides aux syndicats de copropriété (fragiles et MPR).

3. Des moyens financiers mis à disposition

L'enveloppe déléguée ANAH mise à disposition du territoire pour l'année 2023 s'établit à 24 192 424 € ingénierie comprise dont 12 246 289 € mis en réserve régionale.

II. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE LOCALE POUR LA DÉLÉGATION

L'année 2024 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 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 tous ensemble et pour tous » et notamment celle d'un territoire « Zéro passoire énergétique ». Et les aides Mon Projet Rénov mises en place en

2018 ont permis 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 de proposer des travaux plus ambitieux avec un financement cumulé Anah et Nantes Métropole favorable.

Depuis 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 en offrant également de l'accompagnement gratuit pour les porteurs de projets.

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, aide majorée pour les modestes.

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 Rochellets 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 préfiguration, lancée en septembre 2022, a abouti à la prise de l'arrêté préfectoral instituant un plan de sauvegarde sur la copropriété des Rochellets à Nantes le 19 janvier 2024. La copropriété a, de son côté, voté le plan de sauvegarde lors de son AG du 25 janvier 2024.

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 en secteur diffus.

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

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

III. LES RÈGLES DE FINANCEMENT APPLICABLES EN 2024

1. Dispositions générales

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.

Entreprises RGE

Conformément à la règle nationale, les demandeurs (PO/PB/Syndicats) devront faire appel à des entreprises bénéficiant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les travaux de rénovation énergétique lorsqu'un tel label existe pour les travaux.

Classe du logement

La classe du logement est défini au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH :

« Les bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de **leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre**. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites. »

Plafond de travaux subventionnables (applicable aux propriétaires occupants et bailleurs)

Cas général

Lorsque le dépôt d'une nouvelle demande intervient dans un délai de cinq ans à compter du dépôt d'une première demande ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention, l'octroi d'une nouvelle aide est conditionné au respect du plafond de travaux le plus élevé parmi ceux applicables au titre des différentes demandes d'aide, hormis le plafond de travaux applicable aux travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (MaPrimeAdapt') qui est cumulable.

Si le plafond de travaux

- a déjà été atteint, aucune nouvelle aide ne pourra être octroyée ;
- n'a pas été atteint, une nouvelle aide peut être octroyée dans la limite du reliquat disponible sur le plafond de travaux

Cas spécifique des travaux de rénovation énergétique par étapes

Dans un délai de cinq ans et sous réserve que la première demande soit soldée, il peut être déposée une seconde demande de subvention pour la réalisation de travaux additionnels de rénovation énergétique, lui permettant de bénéficier d'un plafond de travaux tenant compte du gain de classes total des travaux réalisés dans les conditions suivantes :

- la classe du logement avant travaux est « E », « F » ou « G ».
- la première subvention doit avoir été attribuée :
 - au titre de « Ma Prime Renov' Parcours accompagné » ; ou
 - pour la réalisation de travaux financés par l'Anah ayant permis l'atteinte d'un gain énergétique d'au moins 35 % (considéré comme étant un gain de deux classes).
- Les travaux réalisés au titre de la seconde demande doivent permettre au logement d'atteindre la classe suivante :
 - pour les logements de classe « F » ou « G » avant tout travaux : au moins la classe « C »
 - pour les logements de classe « E » avant tout travaux : au moins la classe « B »

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 rénovation énergétique ou autres travaux, le plafonnement des aides publiques sera de 100% du coût global de l'opération TTC.

Accusé de réception en préfecture
N° 24-0404000-1A022-AR
Date de télétransmission : 04/04/2024
Date de réception préfecture : 04/04/2024

- Pour les ménages modestes réalisant un projet de rénovation 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%

- Pour les situations suivantes, le plafonnement des aides publiques sera de 100% du coût global de l'opération TTC
 - opérations réalisées par des organismes agréés au titre des articles L.365-2 ou L365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
 - travaux d'office réalisés par des communes ou leurs groupements,
 - travaux dans un immeuble ou un logement sous arrêté d'insalubrité, ou situation d'insalubrité avérée, ou arrêté de mise en sécurité ordinaire,
 - travaux entrepris pour un logement ou immeuble inscrit dans un plan de sauvegarde (PDS) ou situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) "copropriétés en difficulté"
 - logement conventionné en loyer très social (Loc3),
 - travaux faisant suite à un arrêté de catastrophe naturelle ou à des dommages causés par les effets du vent (tempêtes, ouragans et cyclone).

Dossiers propriétaires occupants

- Obligation de produire un audit énergétique

Pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et de les travaux de rénovation énergétique, la demande de subvention devra comporter un audit énergétique précisant la classe du logement telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux et telle que projetée après travaux.

Pour les dossiers déposés par l'opérateur du Programme d'Intérêt Général Ménages, une évaluation énergétique est acceptée pour une demande de financement Ma Prime Rénov Parcours Accompagné et Ma Prime Logement Décent.

- Modalités du dispositif d'avances

Conformément à la règle nationale, les avances de subvention sont attribuées aux propriétaires occupants très modestes et modestes, en cas de travaux de rénovation énergétique, pour l'autonomie de la personne ou en cas de travaux lourds. Le montant de l'avance est de 70% maximum du montant prévisionnel de l'aide.

- 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

- Modalités du dispositif d'avances

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

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

- Travaux : avance de 70% maximum du montant prévisionnel de l'aide et plafonnée à 900 000 €.
- Ingénierie (PDS et ORCOD uniquement) : avance de 70% maximum du montant prévisionnel de l'aide et plafonnée à 300 000 €.

Dossiers propriétaires bailleurs

- Ma Prime Rénov Parcours Accompagné

En 2024, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier du régime d'aide Ma Prime Rénov Parcours Accompagné selon la réglementation nationale en vigueur.

- Dispositif Loc'Avantages

Le 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 ou sans travaux est fixée à 6 ans. Pour les projets en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), la durée minimum est 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.
- Classe « D » en fin de travaux. En cas d'impossibilité technique avérée, il pourra être dérogé à cette exigence en permettant l'atteinte de la classe « E » tout en imposant un gain énergétique supérieur ou égal à 35%

- 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

Accusé de réception en préfecture
04-244700404-2024-0403-PAF-CLAH-2024-AR
Date de transmission : 18/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

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.

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
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

2. Les règles de financement pour les propriétaires occupants 2024

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.

PROJET DE TRAVAUX		Plafond de travaux HT		Ménages Très Modestes		Ménages Modestes		Bonification « Sortie de Passoire Thermique » (F/G => D min)	Conditions (critères nationaux sous réserves d'évolutions nationales ultérieures)
		National	Local	Taux national	Taux Local	Taux national	Taux Local		
Ma Prime Logement Décent Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Atteinte de la classe E	70 000 €	87 500 €	80%	90%	60%	70%	+ 10 points de taux de subvention	Audit énergétique obligatoire Pour les dossiers déposés par l'opérateur du Programme d'Intérêt Général Ménages, une évaluation énergétique est acceptée pour une demande de financement Ma Prime Rénov Parcours Accompagné et Ma Prime Logement Décent. En présence d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité
	Non atteinte de la classe E	50 000 €	62 500 €	50%	60%	50%	60%	/	En cas d'existence avérée d'un situation de dégradation importante ou très importante constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié En cas d'existence avérée d'un situation d'insalubrité constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié
Ma Prime Adapt' Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap		22 000 €	22 000 €	70%	70%	50%	50%	/	ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRE Ouvert aux personnes âgées de 70 ans et plus ; Agées de 60 à 69 ans sous condition de GIR* (1 à 6) ; en situation de handicap justifiant d'un taux d'incapacité égal ou supérieur à 50 % ou qui bénéficient de la prestation de compensation du handicap (PCH). Adequation du projet de travaux aux besoins justifiés par : Evaluation complète (demande PCH liée au logement) Evaluation multidimensionnelle (demande APA) Diagnostic autonomie Diagnostic d'ergothérapeute Ouvert aux locataires aux mêmes conditions avec accord préalable du propriétaire
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné Travaux de rénovation énergétique	2 sauts de classes DPE	40 000 €	40 000 €	80%	80%	60%	60%	+ 10 points de taux de subvention	ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRE Audit énergétique obligatoire Pour les dossiers déposés par l'opérateur du Programme d'Intérêt Général Ménages, une évaluation énergétique est acceptée pour une demande de financement Ma Prime Rénov Parcours Accompagné et Ma Prime Logement Décent. Recours à des entreprises RGE Travaux d'isolation obligatoires 2 et 3 sauts de classe : 2 gestes isolation 4 sauts de classe et plus : faibles déperditions thermiques (2 gestes d'isolation jusqu'au 1 ^{er} juillet 2024 puis atteinte du coefficient) Interdiction d'installer un chauffage majoritairement fossile (PAC hybrides possibles) De conserver un chauffage majoritairement fioul
	3 sauts de classes DPE	55 000 €	55 000 €						
	4 sauts de classes DPE et plus	70 000 €	70 000 €						
Autres travaux	Pour les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif	20 000 €	20 000 €	35%	35%	/	/	/	En complément d'une aide de l'Agence de l'eau ou de Nantes Métropole
	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	20 000 €	25 000 €	35%	45%	/	/	/	
	Pour les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté	20 000 €	25 000 €	35%	45%	20%	30%	/	

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de transmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

3. Les règles de financement pour les propriétaires bailleurs 2024

PROJET DE TRAVAUX	Plafond de travaux HT		Taux de Subvention		Prime Habiter Mieux (Gain énergétique supérieur ou égal à 35%)		Prime de Réduction de Loyer dans les communes éligibles (annexe 1)	Prime de réservation du logement *		Prime d'intermédiation Locative **			Conditions (critères nationaux sous réserves d'évolutions nationales ultérieures)
	National	Local	National	Local	Prime forfaitaire	Majoration (F/G >> D min)		Prime forfaitaire	Majoration dans les communes éligibles (annexe 1)	Prime forfaitaire	Majoration Mandat de gestion	Majoration Petit Logement	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € / m² plafonné à 80 m²	1 250 € / m² plafonné à 80 m²	35%	45%	1 500 €	+ 500 €	Max 150€/m², dans la limite de 80m²/logt	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				Loc2 (LCS)
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat			35%	45%			Max 150€/m², dans la limite de 80m²/logt	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				Loc2 (LCS)
Travaux pour l'autonomie de la personne	750 € / m² plafonné à 80 m²	937 € / m² plafonné à 80 m²	35%	45%									Loc3 (LCTS)
				15%									/
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé Ou Travaux de lutte contre la précarité énergétique (gain énergétique supérieur ou égal à 35%) Ou Travaux de transformation d'usage			25%	35%	1 500 €	+ 500 €	Max 150€/m², dans la limite de 80m²/logt	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				Loc2 (LCS)
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			35%	35%	1 500 €	+ 500 €	Max 150€/m², dans la limite de 80m²/logt soit 12 000 €	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				Loc2 (LCS)
Organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH	1 250 € / m² plafonné à 120 m²	1 250 € / m² plafonné à 120 m²	60%	70%	1 500 €	+ 500 €	/	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
													/

*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

** Pour un conventionnement avec ou sans travaux, 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.

Majoration Petit Logement si la surface du logement est inférieure ou égale à 40m²

4. Les règles de financement pour les copropriétés 2024

PROJET DE TRAVAUX (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)		Plafond de travaux HT	Taux	Gain énergétique de 35 % minimum (sauf dans le cadre de l'expérimentation en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins)			Conditions	
				Bonification « Copropriétés Fragiles » Valorisation CEE par l'Anah	Bonification « Sortie de Passoire Thermique » (FIG => D mini)	Prime Individuelles		
						PO Très Modestes		PO Modestes
Travaux réalisés à un état de dégradation Et au dysfonctionnement de la copropriété	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35% * majorable	+ 20 points de taux de subvention	+ 10 points de taux de subvention	3 000 €	1 500 €	
	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD En cas de dégradation supérieure ou égale à 0,55 ou désordres structurels particulièrement importants		50% * majorable					
	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					
	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne		50%					
	Administration provisoire : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété		50%					
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
Projet de rénovation énergétique	Travaux d'amélioration des performances énergétiques sans atteinte du gain énergétique minimum de 35 % (Expérimentation 2024-2026)	25 000 € par logement	30%	+ 20 points de taux de subvention	+ 10 points de taux de subvention	3 000 €	1 500 €	Copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins, situés dans le périmètre d'une OPAH-RU, OPAH-CD ou d'un POPAC MAITRISE D'OEUVRE COMPLETE OBLIGATOIRE ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE OBLIGATOIRE Audit ou DTG obligatoire Recours à des entreprises RGE
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques avec gain supérieur ou égal à 35% et inférieur strict à 50%	25 000 € par logement	30%					
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques avec gain supérieur ou égal à 50%		45%					

Le système des aides mixtes (pour les copropriétés en difficulté uniquement)
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.

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

Les dossiers 2024 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

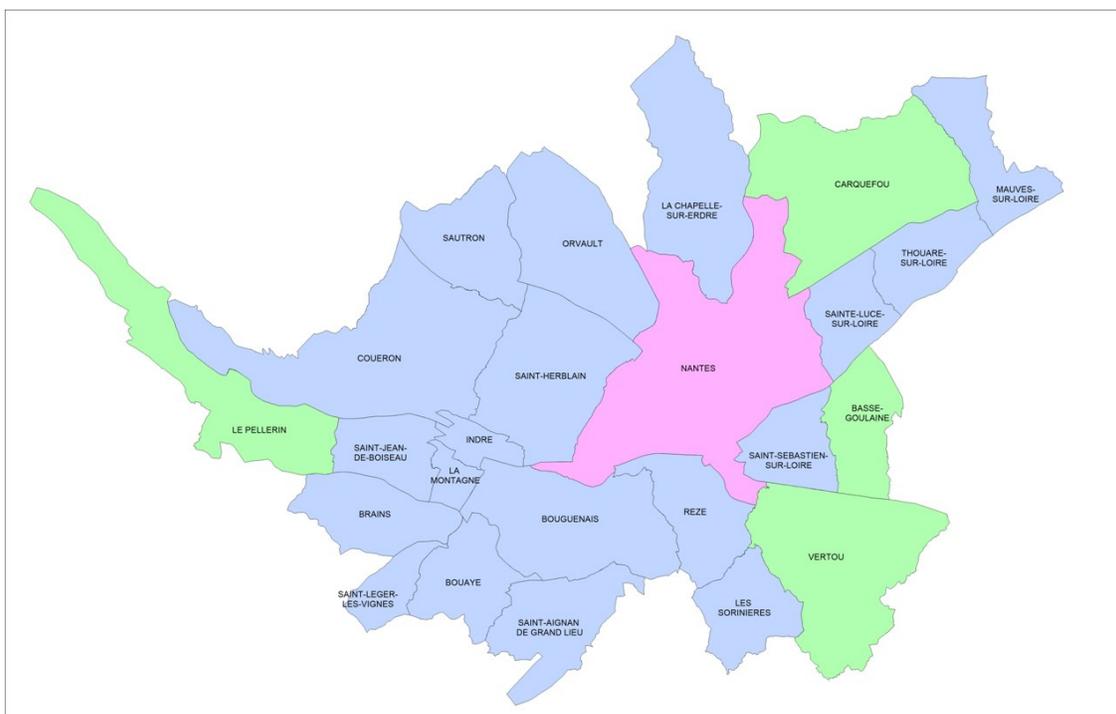
Un bilan est proposé en début de chaque année pour évaluer l'activité de l'année ainsi que les mesures mises en place par la CLAH au cours de l'année écoulée.

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 1er mai 2024, 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
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

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
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

Annexe 2 : Plafonds de ressources Anah

PLAFONDS DE RESSOURCES ANAH APPLICABLES EN 2024

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds ANAH 2024 Ressources des propriétaires occupants	
	Ménages aux ressources Très modestes	Ménages aux ressources Modestes
1	17 009 €	21 805 €
2	24 875 €	31 889 €
3	29 917 €	38 349 €
4	34 948 €	44 802 €
5	40 002 €	51 281 €
Par pers. supplémentaire	+ 5 045 €	+ 6 462 €

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'excède 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
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

Annexe 4 : état des opérations d'amélioration de l'habitat en place en 2024

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 POPAC 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)



PROGRAMMATION 2024		
DATES	LIEUX	THÈMES
30 Janvier	Maison de l'Habitant	Ce qu'il faut savoir pour être syndic bénévole
27 février	Carré des services	Louer en copropriété, avantages et inconvénients, que dois-je savoir ?
19 mars	SOLIHA	Réaliser des projets en copropriété, quels financements mobilisables, qui contacter ?
23 avril	Maison de l'Habitant	Comment organiser une Assemblée Générale ?
28 mai	Carré des services	Comprendre le contrat type de syndic professionnel
25 Juin	Maison de l'Habitant	Tout savoir sur la gestion spécifique des petites copropriétés
24 Septembre	Carré des services	Réaliser des travaux d'économie d'énergie ou d'adaptation en copropriété, quelles aides mobilisables, qui contacter ?
29 Octobre	SOLIHA	Quels sont mes droits et devoirs en tant que copropriétaire ?

En 2023, un partenariat a été mis en place avec les deux Agences Immobilières Sociales du territoire (Soliha AIS et Habitat&Humanisme) pour promouvoir les dispositifs d'aides au conventionnement des logements et à l'intermédiation locative (convention 2023-2025).

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

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
044-244400404-20240405-PAT-CLAH-2024-AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

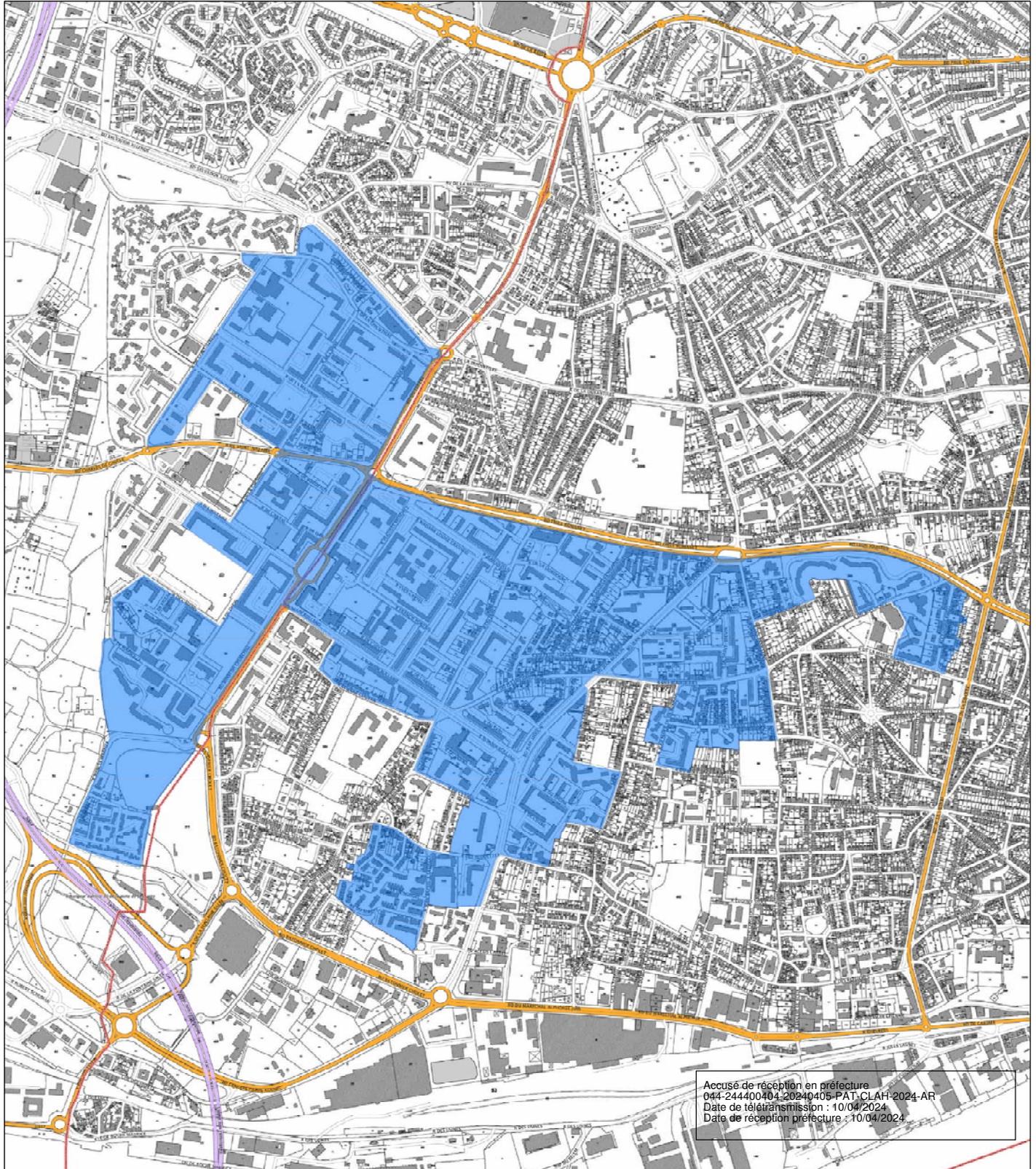


cgét

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
064 244400404 20240405 PAT CLAH 2024 AR
Date de télétransmission : 10/04/2024
Date de réception préfecture : 10/04/2024

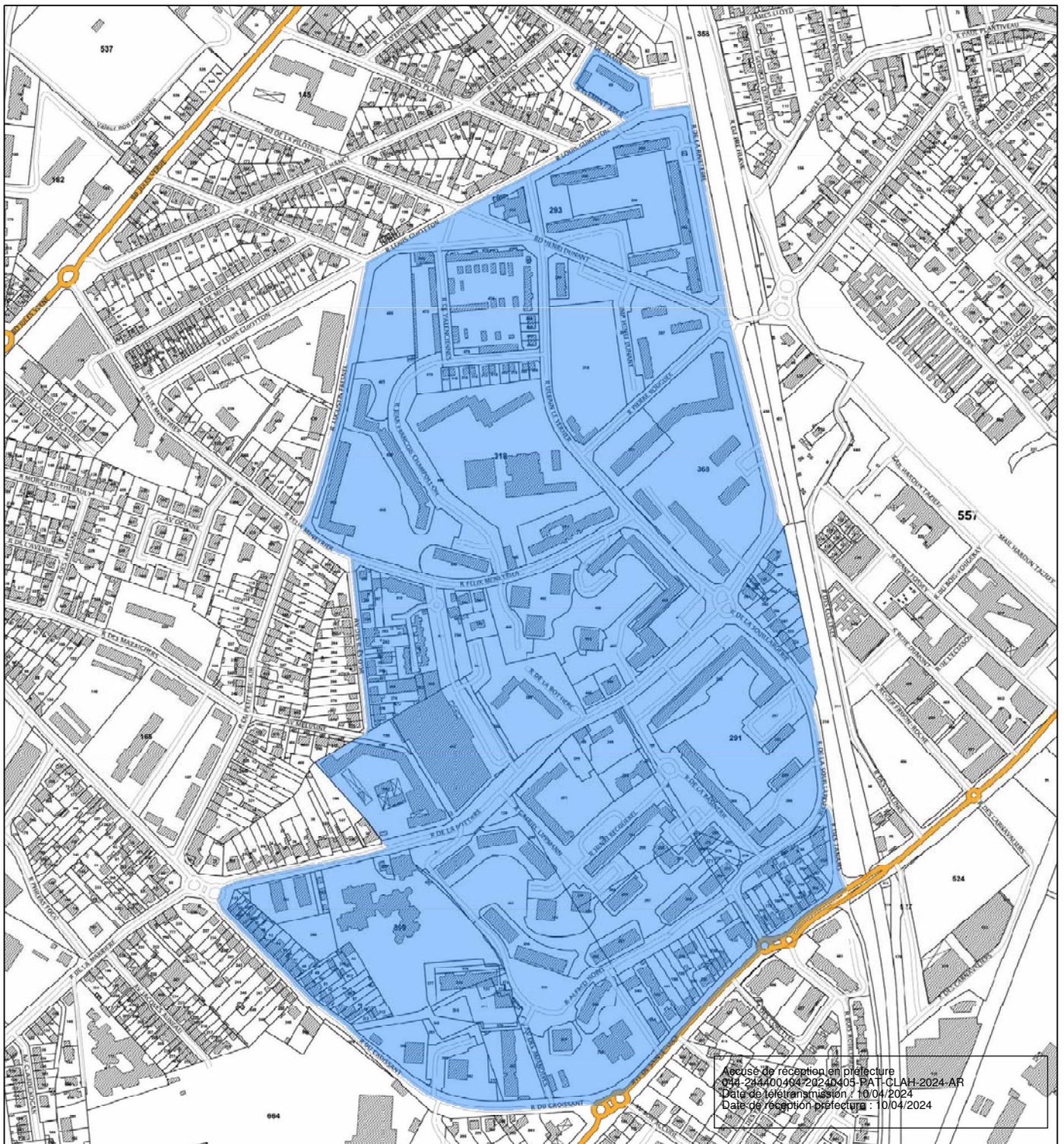


cgét

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



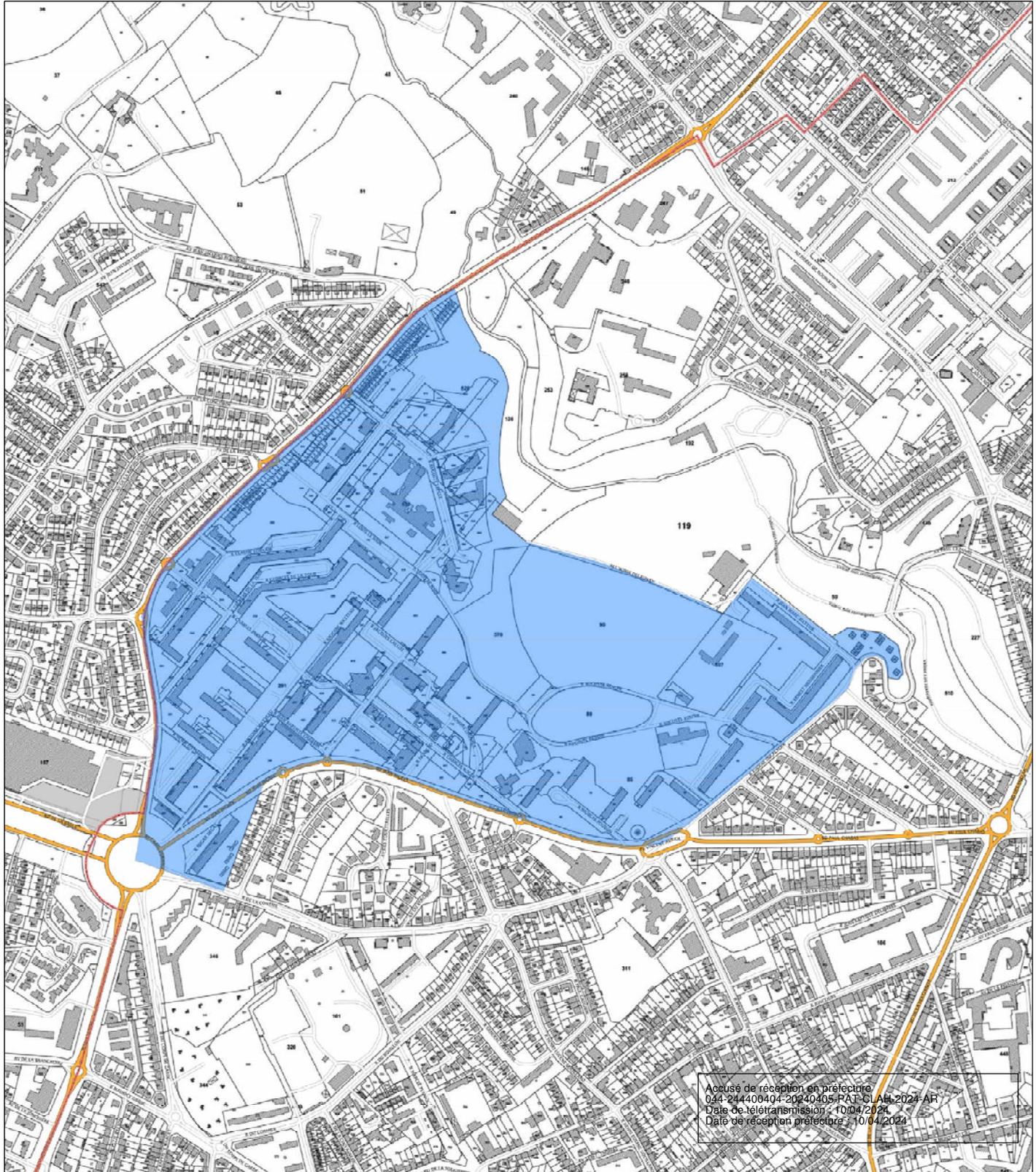


cgét

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

