

N° 00025
du Registre
des Arrêtés

Objet : Approbation de l'actualisation du Programme d'actions de Le Mans Métropole, dans le cadre de la délégation des aides à l'habitat privé 2022-2027

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.301-5-1, R.321-10, R.321-10-1 et R.321-11 relatifs aux dispositions applicables au programme d'action territorial,

Vu l'arrêté du 1^{er} août 2014 portant approbation du règlement général de l'Anah, modifié par arrêté du 6 décembre 2023,

Vu les Conseils d'Administration adoptant diverses adaptations du régime des aides,

Vu la convention de délégation de compétence du 19 avril 2022 conclue entre Le Mans Métropole et l'Etat en application de l'article L. 301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre l'Anah et Le Mans Métropole le 20 décembre 2022 en application de l'article L. 321-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les délibérations du Conseil communautaire du 29 juin 2023, relatives au dispositif d'aides de Le Mans Métropole à l'habitat privé, et au lancement d'un nouveau Programme d'intérêt général (PIG),

Vu l'avis favorable de la Commission Locale de l'Habitat du 7 juin 2024,

Vu l'arrêté du 16 juillet 2020 du Président de Le Mans Métropole, portant délégation de fonctions et de signature aux Vice-Présidents,

Considérant que le programme d'actions définit les dispositions et les actions mises en œuvre pour atteindre les objectifs fixés dans la convention de délégation des aides à l'habitat privé sur la période 2022-2027,

Considérant qu'il est un outil de communication vis-à-vis des propriétaires pour leur permettre d'appréhender les aides auxquelles ils peuvent prétendre, et qu'il constitue un support opérationnel à la gestion des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé, notamment en contribuant à l'opposabilité des règles de priorité,

Considérant les recommandations de la circulaire Anah C 2024/01, fiche 3.4, sur la rédaction des programmes d'action,

Considérant les modifications intervenues en matière d'aides Anah et aides complémentaires de Le Mans Métropole, et la mise en œuvre depuis octobre 2023 d'un nouveau Programme d'intérêt général (PIG), nécessitant une actualisation du programme d'actions,

Arrête

Article 1 : Le Programme d'actions ci-annexé, applicable à compter de la publication du présent arrêté, est approuvé.

Article 2 :

Le présent arrêté sera affiché 2 mois à l'Hôtel de Ville de la Ville du Mans - Place St-Pierre 72039 Le Mans cedex 9 (siège de Le Mans Métropole).

Article 3 :

Madame la Directrice Générale de Le Mans Métropole - Communauté Urbaine - est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 21 juin 2024

La Vice-Présidente déléguée,

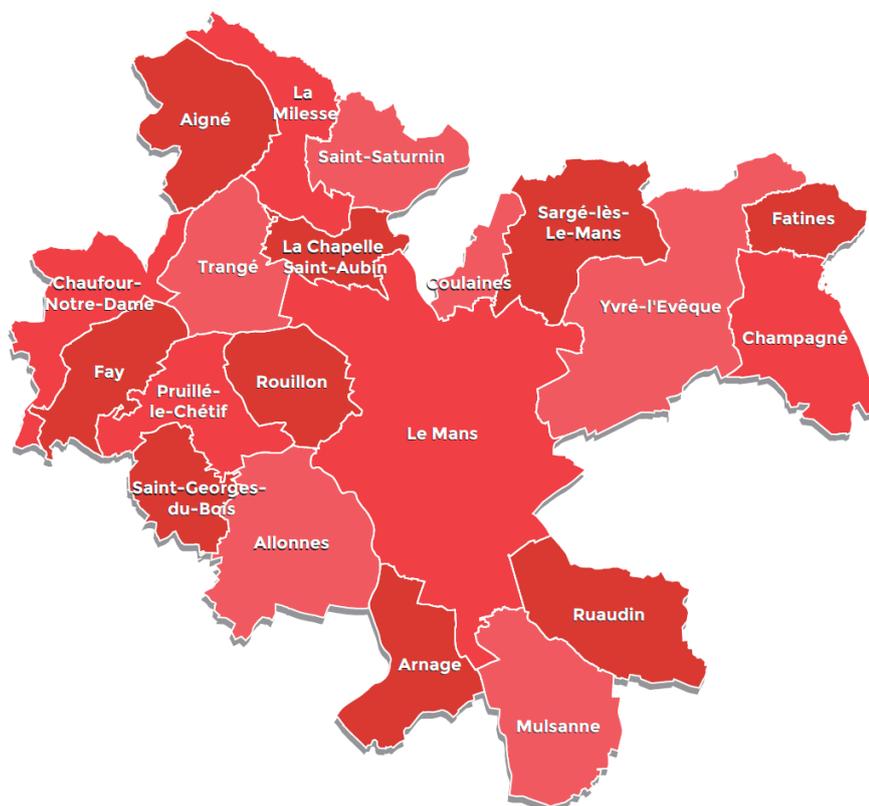
Signé par Christine POUPINEAU

Christine POUPINEAU

Annexe à l'arrêté n° 25

Le Mans Métropole

Programme d'Actions



Approuvé par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 7 juin 2024

(Programme d'Actions applicable aux dossiers déposés à compter de la publication de l'arrêté)

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1) LES PRINCIPAUX ENJEUX ET OBJECTIFS DU TERRITOIRE	4
2) LES ORIENTATIONS, PRIORITES D’INTERVENTION ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS	5
3) LES MODALITES FINANCIERES D’INTERVENTION	9
4) LA MAITRISE DES LOYERS	13
5) LES AIDES DE LE MANS METROPOLE, COMPLEMENTAIRES AUX AIDES ANAH	14
6) LA POLITIQUE DE CONTROLE	15
7) L’INFORMATION – CONSEIL ET L’ACCOMPAGNEMENT A LA RENOVATION SUR LE TERRITOIRE	16
8) LA COMMUNICATION	19
9) LES PARTENARIATS	20

ANNEXES

- Annexe n° 1** : PO - Taux de subvention maximum et plafonds de travaux
- Annexe n° 2** : PB et MOI - Taux de subvention maximum et plafonds de travaux
- Annexe n° 3** : Locataires – Taux de subvention maximum et plafonds de travaux
- Annexe n° 4** : Syndicat des copropriétaires – Taux de subvention maximum et plafonds de travaux
- Annexe n° 5** : Travaux induits
- Annexe n° 6** : Plafonds de loyers LocAvantages
- Annexe n° 7** : Aides de Le Mans Métropole

PREAMBULE

Les subventions de l'Anah ne sont pas de droit.

L'article 11 du Règlement Général de l'Anah (RGA) approuvé par arrêté du 1^{er} août 2014 et modifié par arrêté du 6 décembre 2023, prévoit que la décision d'attribution de la subvention ou de rejet de la demande d'aide est prise par le délégué de l'agence dans le département ou par le délégataire en application des programmes d'actions mentionnés au 1^o du I et du II de l'article R321-10 dans le respect des articles L321-1 et suivants et R321-12 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), du présent règlement, des délibérations du conseil d'administration, et le cas échéant, au vu des engagements spécifiques souscrits par le demandeur.

« La décision est prise au regard de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique ». Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du présent programme d'actions.

« En cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide apportée par l'Anah peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire ».

Comme stipulé à l'article 11 du Règlement Général de l'Anah, "en application du 4^o du I et II de l'article R.321-10 [du code de la construction et de l'habitation], la décision [d'agrément ou de rejet] est prise après avis favorable de la Commission [locale d'Amélioration de l'Habitat - CLAH] dans les cas et suivant les dispositions prévues dans le règlement intérieur de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (Clah)... ».

Comme précisé par la circulaire C 2018-01 du 13 février 2018, le présent programme d'actions est désormais pluriannuel. Il reste valable pour l'engagement de dossiers jusqu'à l'adoption d'un nouveau programme d'actions.

1) LES PRINCIPAUX ENJEUX ET OBJECTIFS DU TERRITOIRE

La politique locale de l'habitat privé s'inscrit dans la mise en œuvre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre conclue entre l'Etat et Le Mans Métropole du 19 avril 2022 pour une durée de six ans (2022-2027) et la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé pour l'attribution des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé et leur notification aux bénéficiaires.

Il s'agit depuis le 1^{er} janvier 2023 d'une délégation de type 3 (instruction des aides par Le Mans Métropole).

Le PLH 2019-2025, adopté le 7 novembre 2019, développe les axes principaux suivants pour assurer l'amélioration du parc privé existant :

- faciliter l'amélioration du parc privé de manière générale.
- lutter contre l'habitat dégradé et réduire la vacance,
- agir en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé et lutter contre la précarité énergétique,
- renforcer durablement l'attractivité des copropriétés,
- promouvoir un parc locatif de qualité à loyers maîtrisés.

Depuis le 16 octobre 2023, un Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat privé a été lancé pour une durée de 3 à 5 ans. Ce programme couvre l'ensemble du territoire de Le Mans Métropole pour toutes les priorités de l'Anah, exception faite des dossiers de maintien à domicile pour les personnes vieillissantes et/ou handicapées.

2) LES ORIENTATIONS, PRIORITES D'INTERVENTION ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS

Selon le décret 2017-831 du 5 mai 2017 et conformément aux dispositions de l'article R. 321-10 du CCH, la CLAH est consultée pour son territoire de compétence sur :

- le programme d'actions établi par l'autorité décisionnaire,
- le rapport annuel d'activité,
- toute convention intéressant l'amélioration de l'habitat et engageant l'Anah (convention de programme etc).

L'avis préalable de la CLAH est requis avant décision du Président de Le Mans Métropole dans les cas prévus par l'article R. 321-10 du CCH et le règlement général de l'Agence.

Il s'agit des décisions relatives :

1. aux demandes de subvention pour lesquelles le règlement général de l'agence prévoit que l'avis de la commission est requis à savoir les décisions relatives :

- aux conventions d'opérations importantes de réhabilitation ;
- à l'aide aux établissements publics d'aménagement intervenant dans le cadre d'un dispositif coordonné et d'un protocole approuvé par le conseil d'administration.

2. aux recours gracieux formés auprès de l'autorité décisionnaire.

La CLAH est destinataire, au moins une fois par an, d'un état récapitulatif des décisions d'attribution ou de rejet prononcées par le délégué de l'agence ou le délégataire de compétences.

2.1- Les orientations générales de l'Anah

Définition des priorités 2024

- L'animation et la montée en compétence de l'ensemble de l'écosystème France Rénov' (réseau des Espaces Conseil France Rénov' et opérateurs historiques agréés et habilités ; collectivités, dont les délégataires ; services déconcentrés ; structures agréées Mon Accompagnateur Rénov' ; réseau France Service ; filière professionnelles) ;

- Le développement d'actions « d'aller vers » de façon à permettre au plus grand nombre d'accéder au service public et de s'engager dans un projet de rénovation adapté.

- La mise en œuvre du dispositif Mon Accompagnateur Rénov' visant à amplifier l'offre d'accompagnement déjà existant sur les territoires, afin d'accompagner le plus grand nombre de propriétaires vers une rénovation performante de leur logement et ainsi lutter contre les passoires énergétiques ;

- La finalisation du cadre du nouveau modèle de contractualisation Etat / collectivités et la préparation de son déploiement à partir de 2025 ;

- La massification de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie avec la mise en place de MaPrime Adapt' et une communication forte liée au lancement de cette nouvelle aide ;

- Le renforcement du traitement de l'habitat indigne et très dégradé, au regard notamment de la création de Ma Prime Logement Décent et de l'enjeu d'accompagnement renforcé sur les enjeux mêlant rénovation énergétique et habitat dégradé.

2.2- Les règles de priorité applicables à partir de 2024

Elles contribuent à l'opposabilité des décisions prises.

Les dossiers constitués dans le cadre d'opérations programmées seront traités prioritairement.

- **Propriétaires occupants (PO – Annexe 1)**

Sont prioritaires dans les conditions prévues par le Règlement Général de l'Anah (RGA) :

1. les travaux pour réhabiliter un logement indigne (insalubrité et péril) ou dégradé dans le cadre de MaPrime Logement Décent,
2. les travaux de rénovation énergétique qui s'inscrivent dans le programme « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné »
3. les travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne dans le cadre de MaPrimeAdapt',
4. les dossiers « autres travaux » en ciblant les ménages très modestes :
 - les travaux en partie privative visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas des copropriétés en difficulté ;
 - les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote – part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décisions collectives ;
 - les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non – collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau (attribué directement ou par l'intermédiaire d'une collectivité), ou d'une aide d'une collectivité.

Les autres dossiers, non prioritaires, seront soumis à une analyse d'opportunité du délégataire avant dépôt.

Rappel : tous les travaux commencés avant le dépôt du dossier au délégataire Le Mans Métropole, sans son accord écrit préalable, ne seront pas subventionnés. En conséquence, le dossier sera rejeté dans son intégralité.

- **Propriétaires bailleurs (PB – Annexe 2)**

Le recours à un opérateur est obligatoire pour tous les dossiers PB.

Sont prioritaires dans les conditions prévues par le Règlement Général de l'Anah (RGA) :

1. les travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne (insalubrité et péril) ou très dégradé,
2. les projets de travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI), pour la rénovation d'un logement moyennement dégradé, les travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence,
3. les travaux pour lutter contre la précarité énergétique des locataires (travaux d'économie d'énergie dans un logement peu ou pas dégradé : gain de performance énergétique supérieur à 35%) avec conventionnement (« Habiter mieux »)
4. les travaux de rénovation énergétique portés par un propriétaire bailleur modeste ou très modeste, qui s'inscrivent dans le programme « MaPrimeRénov' Parcours Accompagné »
5. les projets de travaux de réhabilitation en maîtrise d'ouvrage d'insertion,
6. les projets de travaux pour l'autonomie de la personne,
7. les travaux de transformation d'usage (voir conditions dans la partie « modalités financières d'intervention » du présent programme d'actions – paragraphe « l'adaptation des conditions d'octroi des aides de l'Anah »).

Les autres dossiers, non prioritaires, seront soumis à une analyse d'opportunité du délégataire avant dépôt.

En outre, les aides sont conditionnées aux deux exigences cumulatives suivantes :

- un conventionnement du logement à un loyer maîtrisé de niveau intermédiaire (Loc'Avantages 1), social (Loc'Avantages 2) ou très social (Loc'Avantages 3), sauf pour le cas des aides MPR parcours accompagné, et autres exceptions prévues par la réglementation en vigueur,

- un niveau de performance énergétique après travaux en étiquette énergie «D» selon les cas et sur la base d'un diagnostic avant travaux réalisés par un opérateur agréé, sauf exceptions prévues par la réglementation en vigueur.

- **Locataires (Annexe 3)**

Le recours à un opérateur est obligatoire pour tous les dossiers portés par les locataires.

Sont prioritaires dans les conditions prévues par le Règlement Général de l'Anah (RGA) :

- > les travaux pour la mise en décence du logement,
- > les travaux pour l'autonomie de la personne (adaptation du logement et des accès aux besoins spécifiques du locataire).

- **Syndicats des copropriétaires (Annexe 4)**

LES AIDES CLASSIQUES DE L'ANAH AUX SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES :

Sont prioritaires dans les conditions prévues par le Règlement Général de l'Anah (RGA) :

- > les 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,
- > les travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du plan de sauvegarde),
- > les mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs),
- > les travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété en cas d'administration provisoire et d'administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965),
- > les travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble.

Depuis 2013 (délibération n°2012-17 du 13 juin 2012 applicable aux dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2013), l'octroi de l'aide au syndicat est conditionné (sauf cas particulier de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble) à la réalisation d'un diagnostic complet et à l'élaboration d'une stratégie de redressement et d'un programme de travaux cohérent.

Les copropriétés mixtes incluant la présence de bailleurs sociaux :

Quel que soit le nombre de lots appartenant au bailleur social, celui-ci doit être incité à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention afin qu'elle puisse bénéficier aux propriétaires les plus modestes.

Le financement de travaux destinés à assurer la sécurité des occupants :

Il peut atteindre 100% des dépenses HT si la copropriété fait l'objet d'un arrêté de police administrative.

LES AIDES EN FAVEUR DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES POUR DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE : MA PRIME RENOV' COPROPRIETES

Par délibération du 2 décembre 2020, actualisée par délibération du 6 décembre 2023, l'Anah a adopté le nouveau régime d'aides en faveur des syndicats de copropriétés pour des travaux de rénovation énergétique globale.

Ma Prime Rénov' Copropriétés (MPR Copropriétés) est un dispositif d'aides à la pierre pour des travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale (35% de gain d'énergie minimum) des logements à destination des copropriétés, qu'elles se situent en secteur diffus ou programmée et qu'elles présentent ou non des signes de fragilité. L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires.

Pour être éligibles, les copropriétés doivent :

- être immatriculées au Registre National des Copropriétés (RNC),
- avoir plus de 15 ans,
- comprendre un minimum de 75% de lots à usage d'habitation principale pour les copropriétés de plus de 20 lots d'habitation et 65% de lots à usage d'habitation principale pour les copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins,
- être accompagnées par un assistant à maîtrise d'ouvrage répertorié.

Les copropriétés dites « fragiles » ou en difficulté sont éligibles à ce même dispositif.

3) LES MODALITES FINANCIERES D'INTERVENTION

<ul style="list-style-type: none">• Pour les propriétaires occupants (PO) et les Syndicats de copropriétaires
--

L'AVANCE DE SUBVENTION

Une avance peut être mise en paiement par le délégué de l'agence dans le département, pour la part relevant des crédits délégués par l'ANAH et lorsque la convention conclue en application de l'article L. 321-1-1 prévoit qu'il est également en charge du paiement des aides de l'ANAH.

La demande d'avance, adressée avant le début des travaux au délégué de l'agence dans le département doit comporter les engagements datés et signés du bénéficiaire (cf. CERFA).

Pour être recevable, la demande doit être au moins accompagnée :

- d'une attestation argumentée de l'opérateur sur le bienfondé de l'avance,
- d'un devis d'entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, daté et signé par l'entreprise et par le bénéficiaire ou son mandataire et faisant mention d'une demande d'avance à l'acceptation du devis ou pour le démarrage des travaux et du règlement de celle-ci.

Le versement d'une avance peut être refusé si le délégataire estime insuffisants les éléments de preuve donnés.

<ul style="list-style-type: none">• Pour les propriétaires bailleurs (PB)
--

LA MODULATION DES TAUX DE SUBVENTION

Aucune modulation n'est applicable à ce jour sur le territoire de Le Mans Métropole.

CONDITIONS DEROGATOIRES POUR LES SORTIES D'HABITAT INDIGNE ET LES TRAVAUX D'AUTONOMIE DANS LES LOGEMENTS OCCUPES :

Certaines conditions peuvent être levées en cas de dossier PB de sortie d'habitat indigne ou de travaux d'autonomie dans les logements déjà occupés et ce, en application de la réglementation en vigueur :

- La dérogation à l'obligation de conventionnement :

Par exception, sur décision du délégataire, l'obligation de conventionnement peut ne pas être exigée si les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, et si celui-ci est appelé à demeurer en place au terme de l'opération. Cette dérogation exceptionnelle ne peut être prise que pour les projets comprenant des :

- travaux lourds liés à une situation de péril ou d'insalubrité particulièrement grave,
- travaux de « petite LHI »,
- travaux « autonomie »,
- travaux « RSD/décence ».

L'absence de conventionnement autorise alors le propriétaire bailleur à appliquer un loyer libre s'inscrivant dans la réalité du marché immobilier observé.

LA DIVISION DE LOGEMENTS

Les divisions de logements seront financées prioritairement dans les situations suivantes :

Travaux dans un logement PB :

- dans le respect des priorités définies par l'Anah et reprises dans le présent programme d'actions,
- s'engageant à pratiquer un loyer conventionné,
- la surface habitable initiale du logement divisé doit être d'au moins 100 m²,
- la moitié des logements créés doit avoir une surface habitable de plus de 50 m² par logement,
- tout logement créé doit avoir une surface habitable supérieure à 25 m²,
- situé en centre-ville ou centre-bourg dans la limite de la zone agglomérée,
- les logements créés doivent respecter les normes d'habitabilité en vigueur.

Les dossiers présentant des découpes de logement ne respectant pas les conditions définies ci-dessus seront soumis à une étude d'opportunité du délégataire.

LA PRIME DE REDUCTION DE LOYER

Le Mans Métropole n'appliquera pas la prime de réduction de loyer (L 321-8 du CCH).

LA PRIME DE SORTIE DE VACANCE

L'octroi de la prime de sortie de la vacance est conditionné au respect des six conditions cumulatives suivantes :

- Le logement se situe dans l'une de ces communes (**Trangé - Chauffour Notre Dame - Fay - Pruillé le Chétif - Saint George du Bois - Ruaudin - Yvré l'Evêque - Champagné – Fatines**)
- Le logement est vacant depuis plus de 2 ans
- Le logement respecte les critères de décence
- Le logement est loué à titre de résidence principale
- Le logement bénéficie d'une demande de subvention pour travaux octroyée par l'Anah

Le montant de la prime est fixé à 5 000 € par logement.

Par dérogation, sont recevables les demandes de primes formulés par des bénéficiaires éligibles ayant déposé une demande de subvention pour travaux auprès de l'Anah entre le 1^{er} janvier et le 1^{er} avril 2024.

LES TRAVAUX DE TRANSFORMATIONS D'USAGE

Sont prioritaires les situations suivantes :

- conventionnement à un niveau de loyer social ou très social,
- dans un volume du bâti existant autorisé par un permis de construire,
- projet situé en centre ville ou centre – bourg dans la limite de la zone agglomérée.

Tous les dossiers de ce type, répondant ou non aux critères de priorité ci-dessus, seront soumis à une étude d'opportunité du délégataire.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Propriétaires occupants (PO) et Propriétaires Bailleurs (PB) |
|---|

LA LIMITATION DES AIDES – REGLE D'ECRETEMENT

Les aides d'écrêtement des aides de l'Anah sont désormais fixées au niveau national. Elles sont appliquées telles quelles par le délégataire.

L'AGRANDISSEMENT DE LOGEMENTS

Les agrandissements de logements peuvent être financés dans les situations suivantes dans un logement PO ou un logement PB :

> dans le respect des priorités définies par l'Anah et reprises dans le présent programme d'actions et dans le respect de l'article R 321 – 1 du CCH, à savoir :

Pour les agrandissements qui constituent une addition de construction neuve, la surface supplémentaire ne peut excéder 14 m² ou 20 m² en cas de travaux d'adaptation du logement.

En cas de dépassement de ces surfaces, seuls les travaux concernant la partie existante pourront être considérés s'ils respectent les conditions définies par l'Anah.

Pour les agrandissements dans l'existant, la surface créée ne peut être supérieure à la surface existante initiale.

Pour les travaux d'agrandissement remplissant les critères ouvrant droit au programme « MA PRIME RENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE » (OU HABITER MIEUX PB), seuls les travaux liés aux économies d'énergie seront éligibles aux aides.

> et dans le respect des règles locales suivantes :

Le propriétaire bailleur s'engage à pratiquer un loyer conventionné.

Les projets avec agrandissement seront soumis à une étude d'opportunité du délégataire.

L'INSTALLATION DE MICRO-EOLIENNES ET/OU EOLIENNES DOMESTIQUES ET/OU PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Tous les projets seront soumis à une étude d'opportunité du délégataire. Il s'agira notamment de s'assurer que l'énergie produite est utilisée pour le logement qui fait l'objet d'une subvention.

LES TRAVAUX DE CHANGEMENT DE MENUISERIES EXTERIEURES DANS LES MAISONS INDIVIDUELLES

Il est demandé aux opérateurs de vérifier la présence et la compatibilité d'une ventilation en cas de travaux de changement de menuiseries extérieures.

FINANCEMENT DES TRAVAUX DE TOITURE ET/OU CHARPENTE DANS LE CADRE D'UN DOSSIER MA PRIMERENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE OU PB HABITER MIEUX :

Si des désordres dans la toiture et/ou charpente sont démontrés par l'opérateur (photos, rapport de visite), les travaux d'étanchéité, ou travaux nécessaires à la pérennisation de l'isolant mis en place, peuvent être financés au titre des travaux induits par un projet de travaux de rénovation énergétique dans le cadre d'un dossier MaPrimeRénov' Parcours Accompagné ou PB HM dans les conditions suivantes :

- prise en compte des travaux de toiture à hauteur du montant de l'isolation des combles, sous réserve que l'isolation des travaux de toiture possède une résistance thermique supérieure ou égale à la réglementation en vigueur.

LES TRAVAUX INDUITS

Sont considérés comme travaux induits :

- les travaux directement liés aux travaux prioritaires (exemple : démolition, dépose des équipements, préparation des supports).
- Les travaux permettant d'assurer la sécurisation des travaux prioritaires (exemple : l'installation d'un équipement électrique dans le cadre d'un projet « autonomie » nécessite, pour en garantir un bon fonctionnement et l'usage en toute sécurité pour le propriétaire occupant, la mise en sécurité électrique de l'installation : ce n'est pas une mise aux normes de toute l'installation du logement).
- Les travaux permettant d'assurer la pérennité des supports (exemple : le remplacement d'une fenêtre ou d'une porte vétuste présentant un revêtement plombé supérieur aux seuils réglementaires, au lieu d'un recouvrement du revêtement dégradé ou la suppression d'une fuite pouvant dégrader les éléments améliorés).

L'annexe 5 précise les conditions de prise en compte de ces travaux induits.

Le montant de ces travaux induits est généralement faible par rapport au projet. Tout cas de figure non prévu dans le programme d'action fera l'objet d'un avis d'opportunité du délégataire.

4) LA MAITRISE DES LOYERS

Le développement d'un parc de logements à loyers maîtrisés avec de réelles contreparties sociales (niveau de loyer, niveau de ressources des occupants) est l'un des enjeux d'intervention de l'Anah. Deux types de productions permettent de répondre à cet objectif essentiel : le conventionnement avec travaux et le conventionnement sans travaux.

La réussite de cette action se mesure à la fois au type de conventionnement (très social, social et intermédiaire), au nombre et à la qualité des logements ainsi conventionnés, mais aussi à la place qu'ils occupent sur le marché local et à leur rôle social.

Le conventionnement avec ou sans travaux repose sur l'engagement du Propriétaire Bailleur (PB) de louer un logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyers maîtrisés en contrepartie d'un avantage fiscal.

Le dispositif Loc'Avantages permet de bénéficier d'une réduction d'impôts calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte.

Trois niveaux de loyer, calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement. Les taux de décote sont les suivants :

- - 15% pour Loc1
- - 30% pour Loc2
- - 45% pour Loc3

A ces trois niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôt différents (la réduction d'impôt pour Loc3 est plus importante que pour Loc1), ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

L'annexe 6 rappelle à titre indicatif les plafonds de loyers applicables aux nouvelles conventions (avec et sans travaux) conclues à compter de la date d'exécution du présent programme d'actions.

5) LES AIDES DE LE MANS METROPOLE, COMPLEMENTAIRES AUX AIDES ANAH

Le système d'aides mis en place en 2018 pour les dossiers propriétaires occupants, les projets de propriétaires bailleurs, et la rénovation énergétique des copropriétés fragiles a été modifié par délibération du 29 juin 2023, afin d'encourager la résorption des passoires thermiques pour les propriétaires occupants et d'élargir la cible des aides à la rénovation énergétique des copropriétés.

Ce nouveau dispositif, applicable aux dossiers déposés à compter du 3 juillet 2023 est le suivant (voir Annexe 6) :

- Pour les propriétaires occupants :

- Aides aux travaux pour les logements indignes ou très dégradés des propriétaires occupants modestes et très modestes : 20 % du montant HT des travaux éligibles aux aides Anah.
- Aide au déblocage de situations exceptionnelles de propriétaires occupants précaires : jusqu'à 5000 € maximum.
- Aides aux travaux de rénovation énergétique (sortie de passoire thermique) de logements qui atteignent une étiquette comprise entre A et C après travaux (propriétaires occupants modestes et très modestes) : 10 % du montant HT des travaux éligibles aux aides Anah.
- Aides aux travaux de rénovation énergétique (sortie de passoire thermique) de logements qui atteignent une étiquette D après travaux (propriétaires occupants modestes et très modestes) : 5 % du montant HT des travaux éligibles aux aides Anah.

- Pour les propriétaires bailleurs :

- Aides aux travaux de 10 % du montant HT des travaux éligibles aux aides Anah en cas de conventionnement intermédiaire (Loc'Avantages 1).
- Aides aux travaux de 20 % du montant HT des travaux éligibles aux aides Anah en cas de conventionnement social (Loc'Avantages 2).
- Aides aux travaux de 30 % du montant HT des travaux éligibles aux aides Anah en cas de conventionnement très social (Loc'Avantages 3).
- Prime au logement vacant depuis au moins 3 ans, remis sur le marché locatif après travaux de rénovation : 2000 € par logement.

- Pour les syndicats des copropriétaires :

- Aide aux travaux de rénovation énergétique des copropriétés fragiles et saines de 5% du coût HT des travaux éligibles aux aides Anah (plafond travaux : 25 000 € par lot d'habitation).

Il existe par ailleurs une aide de Le Mans Métropole pour les opérations donnant lieu à une aide de l'Anah en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), de 5 500 € par logement (délibération du 30 juin 2022).

6) LA POLITIQUE DE CONTROLE

Avant engagement et avant paiement, la délégation locale de la Sarthe ou Le Mans Métropole, selon la date du dossier, procède aux contrôles des dossiers déposés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. Les objectifs de contrôle externe sont définis chaque année, avant la fin mars, et saisis dans Opal.

La politique de contrôle à posteriori des dossiers déposés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs est assurée par le pôle de contrôle des engagements des services centraux de l'agence.

Conformément à l'instruction sur le contrôle, la délégation locale de la Sarthe ou Le Mans Métropole, selon la date du dossier, procède à un contrôle des engagements contractés par les bailleurs après validation de leur convention sans travaux.

Le Mans Métropole prévoit en outre la visite de logements avant validation des conventions sans travaux pour constater la surface habitable et l'état des logements loués.

7) L'INFORMATION – CONSEIL ET L'ACCOMPAGNEMENT A LA RENOVATION SUR LE TERRITOIRE

L'ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV'

Dans le cadre du Programme SARE (Service d'accompagnement à la rénovation énergétique), une plateforme territoriale pour la rénovation énergétique a été mise en place en avril 2022, financée par les certificats d'économie d'énergie, la Région Pays de la Loire et les EPCI. Ce dispositif dénommé SURE (Service Unique pour la Rénovation Energétique) est porté par le Syndicat Mixte du Pays du Mans sur un périmètre qui comprend les territoires des EPCI suivants : Le Mans Métropole, Champagne Conlinoise et Pays de Sillé, Gesnois Bilurien, Maine Cœur de Sarthe, Orée de Bercé Belinois, Sud-Est Manceau.

La mise en place de cette PTRE s'inscrit dans les actions du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) du Pays du Mans, conformément aux documents stratégiques d'orientation, programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat des EPCI.

Le SURE est une plateforme d'accueil téléphonique et physique des habitants (et des entreprises du petit tertiaire) afin de les conseiller, de les orienter et de les accompagner dans leurs projets de rénovation énergétique de leur habitation ou local. Ces prestations sont mesurées en fonction des objectifs chiffrés de nombre de ménages / copropriétés / entreprises accompagnés au titre de la PTRE, sur l'ensemble des actes métiers définis par le Programme SARE.

L'information "tous publics" (dont les ménages éligibles aux aides Anah) et le conseil personnalisé à la rénovation des ménages individuels et des copropriétés sont réalisés par SURE, ainsi que l'accompagnement aux travaux de rénovation globale des logements de ménages intermédiaires et aisés, des ménages modestes et très modestes non éligibles aux aides de l'Anah, et des copropriétés jusqu'à 20 lots.

SURE est actuellement opéré par Citémétrie. Le Pays du Mans projette d'internaliser les missions d'information et de conseil à partir du 1^{er} juillet 2024.

Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat issu de la loi Climat et Résilience, SURE (Service Unique pour la Rénovation Energétique) est l'Espace Conseil France Rénov' à l'échelle des territoires cités.

LES OPERATIONS PROGRAMMEES

La politique locale de l'habitat vise à assurer l'amélioration du parc privé existant. Cette volonté se décline à travers l'orientation n°1 du PLH (2019-2025) : « Renforcer la qualité et l'attractivité du parc privé ».

Pour ce faire, un nouveau Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mis en place en octobre 2023 pour une durée de 3 à 5 ans. Il couvre l'ensemble des communes du territoire, sur les thématiques suivantes :

- Dossiers Propriétaires occupants : travaux de rénovation d'un logement dégradé, travaux de rénovation énergétique globale (MPR parcours accompagné),
- Dossiers syndicats de copropriété : travaux de rénovation d'une copropriété dégradée (suite à un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité), travaux de rénovation énergétique (MPR copropriétés),
- Dossiers Propriétaires bailleurs : tous dossiers éligibles aux aides de l'Anah. »

Ce programme couvre également les thématiques transversales de lutte contre la vacance et de soutien à l'accession maîtrisée dans le parc ancien.

Ce PIG a été arrêté en adéquation avec les orientations de l'Anah.

Le Conseil Communautaire de Le Mans Métropole du 29 juin 2023 a validé sa mise en œuvre sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine. La convention de programme a été signée le 3 octobre 2023 par l'Etat, l'Anah et Le Mans Métropole.

Les priorités d'action du programme concernent l'ensemble des priorités de l'Anah, à l'exception des dossiers d'adaptation des logements pour les personnes vieillissantes et/ou handicapées qui continueront à être traités en secteur diffus, ainsi que les dossiers de copropriétés jusqu'à 20 lots, dont l'accompagnement aux travaux est assuré par le *Service Unique pour la Rénovation Energétique* (SURE) jusqu'en décembre 2024.

Objectifs quantitatifs

Dossiers avec aides Anah	Objectifs annuels	Sur 3 ans	Sur 5 ans
Propriétaires occupants	175	525	875
Propriétaires bailleurs	27	81	135
Copropriétés fragiles et saines <i>Amélioration énergétique et/ou dossiers de sortie de péril ou insalubrité</i> (en nombre de logements)	3 (150 logements)	9 (450 logements)	15 (750 logements)
TOTAL	352	1056	1760

Dans le cadre d'un marché public, le bureau d'études Citémétrie, opérateur agréé par l'Anah, a été retenu pour assurer le suivi-animation du programme pendant trois ans, à partir du 16 octobre 2023 et jusqu'en septembre 2026. Une tranche optionnelle de 2 ans pourra être déclenchée en fonction des résultats obtenus.

Les ménages individuels et les copropriétés peuvent ainsi bénéficier d'un accompagnement gratuit de l'opérateur Citémétrie pour l'évaluation de leur projet de rénovation et le montage du dossier de demande de subvention.

ARTICULATION ET COMPLEMENTARITE DE L'ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV' ET DES ACCOMPAGNEURS RENOV' AVEC LE PIG DE LE MANS METROPOLE

Les financements du SARE continuent en 2024. À partir du lancement du PIG, l'Espace Conseil France Rénov' SURE continue d'assurer l'accueil de premier niveau des demandes d'information et d'entretiens personnalisés sur la rénovation des logements pour tous les publics (actes SARE A1-A2). Aussi, SURE est le point d'entrée des contacts de bénéficiaires potentiels des aides Anah (en secteur diffus et programmé), ce fonctionnement a été convenu avec le Pays du Mans porteur de SURE.

Une orientation vers l'opérateur du programme est proposée aux ménages éligibles modestes et très modestes le plus tôt possible. Il est demandé à l'opérateur de SURE de présenter le PIG et l'accompagnement gratuit, afin que ces ménages contactent directement l'opérateur du PIG ou soient rappelés par celui-ci. SURE présente également les coordonnées des structures MAR, les ménages ayant le choix de recourir à un autre opérateur et de renoncer à l'accompagnement gratuit du PIG.

L'accompagnement des ménages aux revenus intermédiaires et aisés avec un projet de rénovation globale, continuera à être pris en charge par SURE (Actes A4 et A4bis).

En ce qui concerne les copropriétés, celles jusqu'à 20 lots à usage d'habitation sont intégralement prises en charge par SURE et les dossiers seront donc instruits en secteur diffus (non comptabilisés dans les réalisations du PIG). Les copropriétés de plus de 20 lots seront également orientées vers l'opérateur du PIG dès la prise de contact.

En complément et pour répondre aux besoins d'accompagnement des ménages sur le territoire, les structures proposant de l'accompagnement sont les suivantes :

- Citémétrie,
- Soliha,
- Inhari,
- CDHAT,
- Elise,
- Bel'avie (autonomie-Ma Prime Adapt),
- Sénioralis (autonomie-Ma prime Adapt),
- Logiadapt (autonomie- Ma prime Adapt),
- ADX Groupe (« Mon Accompagnateur Rénov » missions socles).

Cette liste est susceptible d'évoluer, de nouveaux agréments étant régulièrement délivrés.

8) LA COMMUNICATION

Le Programme d'Actions est le moment de s'interroger sur une véritable stratégie de communication, en cohérence avec les plans de communication nationaux et régionaux.

Le plan de communication

Problématique :

Atteinte des objectifs du PLH et de la convention de délégation.

Objectifs :

- informer les PO et les PB sur les aides auxquelles ils peuvent prétendre,
- informer les copropriétés sur les aides auxquelles elles peuvent prétendre,
- sensibiliser les maires des communes de Le Mans Métropole, les opérateurs agréés,
- informer les différents partenaires et constituer un réseau de personnes ressources,
- susciter auprès des collectivités locales un repérage du patrimoine à réhabiliter.

Outils :

Le *Guide Logement* de Le Mans Métropole et son site internet lemansmetropole.fr sont les outils pour l'atteinte des objectifs d'information et de communication précités.

Les actions et outils du plan de communication de l'Espace conseil France rénov' (SURE) porté par le Syndicat Mixte du Pays du Mans à l'échelle des territoires qui le composent et du PIG de Le Mans Métropole, permettent d'informer sur les aides existantes et de créer ou renforcer les réseaux d'acteurs et partenaires concernant les travaux de rénovation énergétique des logements et de copropriétés.

9) LES PARTENARIATS

En interne, les partenariats existants seront poursuivis avec plusieurs services de la Ville du Mans et de Le Mans Métropole (Urbanisme-Qualité architecturale, Juridique – Commande publique, Eau et Assainissement, Jeunesse, Prévention Sécurité, Politique de la Ville ...) et le CCAS de la Ville du Mans.

En externe, de nombreuses actions de communication et d'animation des réseaux d'acteurs sont menées de manière mutualisée à l'échelle de la Sarthe, avec les services du Département, de la DDT (délégation locale Anah), et les Espaces Conseil France Rénov' sarthois.

De plus, le partenariat avec le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) sera poursuivi.

En 2024, des articulations seront mises en place avec divers dispositifs lancés par des partenaires, en direction du public « propriétaires bailleurs » : Bail rénov' (UNPI-Soliha-Habitat & Humanisme), et Louer pour l'emploi (Action Logement).

Annexes

Propriétaires Occupants – régime d'aides applicables aux demandes déposées à compter du 01/01/2024

Tableau synthétique des aides aux propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 2° du CCH), aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 3° du CCH) et aux bénéficiaires mentionnés au II de l'article R. 321-12 du CCH

Projet de travaux subventionné (maison individuelle / partie privatives en copropriété)		Aides aux travaux			Bonification "sortie de passoire thermique"	
		Plafond des travaux subventionnables ->cf.5.1.1	Taux maximal de subvention ->cf.5.1.2		Exigences énergétiques	Montant par ménages éligible
			Ménages aux ressources très modestes	Ménages aux ressources modestes		
PROJET DE TRAVAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADÉ →cf. 3.2	Atteinte de la classe "E" minimum après travaux	70 000 € HT	80%	60%	Classe "F" ou "G" avant travaux et au moins " D" après travaux →cf.5.2.	+ 10 points de taux de subvention →cf.5.2.
	Non-atteinte de la classe "E" minimum après travaux	50 000 € HT	50%			
PROJET DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE "MAPRIMERENOV" PARCOURS ACCOMPAGNE" →cf. 3.3	Gain de deux classes	40 000 € HT	80%	60%	Classe "F" ou "G" avant travaux et au moins " D" après travaux →cf.5.2.	+ 10 points de taux de subvention →cf.5.2.
	Gain de trois classes	55 000 € HT	80%	60%		
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 € HT	80%	60%		
PROJET DE TRAVAUX D'ACCESSIBILITE OU D'ADAPTTION DU LOGEMENT AU VIEILLISSEMENT OU AU HANDICAP "MAPRIME ADAPT" →cf. 3.4		22 000 € HT	70%	50%		
AUTRES TRAVAUX →cf. 3.5		20 000 € HT	35%	25% (uniquement pour les travaux concernant une copropriété en difficulté)		

Propriétaires Bailleurs – régime d'aides applicables aux demandes déposées à compter du 01/04/2024 ou du 01/07/2024 **ANNEXE N° 2**

Dispositif	Aide aux travaux				Bonifications et primes			Conditions particulières d'octroi de l'aide
	Plafond des travaux subventionnables		Taux max de la subvention		Bonification pour sortie de passoire thermique	Prime Habiter Mieux	Prime intermédiation locative	
			Ménages aux ressources "très modestes"	Ménages aux ressources "modestes"				
MAPRIMERENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE (Personnes physiques max 3 logements aidés sur 5 ans à partir du 1 er juillet 2024)	Gain de deux classes	40 000 € HT	80%	60%	10 points de taux de subvention si classe "F" ou "G" avant travaux et au moins "D" après travaux			Production d'un audit énergétique Logement en classe "E" minimum après travaux Recours à une entreprise RGE (sauf exceptions)
	Gain de trois classes	55 000 € HT	80%	60%				
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 € HT	80%	60%				
HABITER MIEUX (tout PB : personnes physiques et morales indépendamment du nombre de logements aidés	750 € HT/m2 dans la limite de 80 m2		25%			1500 € par logement 2000 € si sortie de passoire thermique (classe "F" ou "G" avant travaux et au moins "D" après travaux)	Montant : 1000 € par logement Conditions cumulatives d'octroi : conventionnement à loyer social(loc 2) ou loyer très social(loc 3), et recours à un dispositif d'intermédiation locative (location sous location ou mandat de gestion) pendant au moins trois ans Cumul possible avec : prime de 1000 € si mandat de gestion et/ ou prime de 1000 € si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m2	Obligation de conventionnement Production d'un audit énergétique Logement en classe "D" minimum après travaux Recours à une entreprise RGE (sauf exceptions)

Projet de travaux subventionné		Aide aux travaux		Primes éventuelles (en complément de l'aide aux travaux)		Conditions particulières d'octroi de l'aide	
		Plafond des travaux subventionnables	Taux max de la subvention	Prime Habiter Mieux (en cas de gain énergétique de 35 %)	Prime intermédiation locative	Conventionnement	Audit énergétique et éco-conditionnalité
PROJET DE TRAVAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE	Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (plafond majoré)	1000 € HT/m2 dans la limite de 80 m2 par logement	35%	Prime de 1500 € par logement 2000 € si sortie de passoires thermiques	Montant : 1000 € par logement Conditions cumulatives d'octroi : conventionnement à loyer social(loc 2) ou loyer très social(loc 3), et recours à un dispositif d'intermédiation locative (location sous location ou mandat de gestion) pendant au moins trois ans Cumul possible avec : prime de 1000 € si mandat de gestion et/ ou prime de 1000 € si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m2	Engagement de conclure une convention en application des articles L 321-4 et L 321-8 du CCH sauf exceptions visées au 4.1.2	Production d'un audit énergétique Régle déco-conditionnalité : logement en classe "D" après travaux (classe "E" possible dans des cas particuliers
	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/ m2 dans la limite de 80 m2 par logement					
	Travaux pour réhabiliter un logement dégradé		25%	Prime de 1500 € par logement 2000€ si sortie de passoires thermiques			
	Travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de non-décence						
PROJET DE TRAVAUX AUTONOMIE			35%				
PROJET DE TRAVAUX DE TRANSFORMATION D'USAGE			25%	Prime de 1500 € par logement 2000€ si sortie de passoires thermiques			

*Prime sortie de vacance pour les communes rurales : **(Trangé - Chaufour Notre Dame - Fay - Pruillé le Chétif - Saint George du Bois - Ruaudin - Yvré l'Evêque - Champagné – Fatines)**

Subvention Anah			Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximum de la subvention	
Travaux pour la mise en décence <i>(travaux réalisés dans le cadre des articles 1er et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée)</i>	20 000 € HT	35%	Ménages aux ressources très modestes
		20%	Ménages aux ressources modestes
Travaux pour l'autonomie de la personne Accessibilité ou Adaptation du logement au vieillissement ou au handicap "MA PRIME ADAPT"	22 000 € HT	70%	Ménages aux ressources très modestes
		50%	Ménages aux ressources modestes

Nature des travaux / de la prestation (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)	Plafond des travaux / dépenses subventionnables (hors copropriétés en difficulté)	Taux maximal de l'aide "socle"		Bonifications et primes (cumulables)
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	25 000 € HT par logement	Aide "socle" de premier niveau (gain énergétique de 35 %) : 30 %	Aide " socle" de second niveau (gain énergétique de 50 %) : 45 %	<p><u>Pour toutes les copropriétés</u> : - Bonification " Sortie de passoire thermique" (classe "F" ou "G" avant travaux / classe au moins "D" après travaux) : 10 points en plus du taux de l'aide "socle"</p> <p>-Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun): PO très modestes : 3000 € par PO éligible PO modestes : 1500 € par PO éligible</p> <p><u>Pour les copropriétés fragiles</u> : - Bonification copropriété fragiles : 20 points en plus du taux de l'aide "socle" (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p>
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € HT par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		
AMO (Travaux d'amélioration de la performance énergétique)	1000 € HT par logement (copropriétés de 20 logements ou moins) 600 € HT par logement (copropriétés de plus de 20 logements)	50 % avec montant plancher de subvention de 3000 € par copropriété		

Tableau synthétique des aides aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

Nature des travaux / situation de la copropriété subventionnée (partie communes de l'immeubles et parties privatives d'intérêt collectif)	Aide "socle"		Bonification et primes pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique
	Plafond des travaux subventionnables -> 5.1.1	Taux maximal de subvention -> 5.1.2.a)	Pour les immeubles situés en métropole (35 % de gain énergétique minimum) ->5.2.1
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité , saturnisme,péril,sécurité des équipements communs	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%	Demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles

TRAVAUX INDUITS

TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT		MODALITE DE PRISE EN CHARGE
Électricité en cas de vétusté	Remplacement du tableau général	Au prorata de la pièce concerné en m ² (Si maison de 100m ² salle de bain 10m ² cout du remplacement de tableau 1000 € prise en charge de 100€ soit 10%)
	Tableau électrique spécifique à la pièce rénovée	100 %
Carrelage	Si Anti-dérapant	100%
	Autre	Dans la limite de 8m ²
Faïence	Si remplacement de la baignoire par une douche au même emplacement	Dans la limite de 10m ²
	Si restructuration de la salle de bain (déplacement des éléments)	Soumis à l'avis du délégataire
Meubles	PMR	100%
	Hors PMR	Forfait de 600 € (meubles sous vasque, vasque)
Équipement divers	Barre de maintien / siège de douche, Etc.	100% si fixé au bâti
Porte	Modification de la porte (galandage ou autre)	100% si respect des normes PMR (soit 90cm avec un passage utile de 83 cm minimum)
Cheminement		Chemin 1m20 de largeur sur le pourtour de la maison et jusqu'à la route
Place de parking		Maximum 3.30m x 6.20m soit 20.50m² (arrêté du 8 décembre 2014)

TRAVAUX ENERGIE DANS LE CADRE D'UN AGRANDISSEMENT		MODALITE DE PRISE EN CHARGE
Si avis FAVORABLE à l'agrandissement (comble ou autres pièces)	Isolation	Murs périphériques, rampants
	Chauffage	Prise en charge uniquement des radiateurs avec la pose
	Menuiseries extérieur / Fenêtre de toit	Remplacement ou création pour permettre un éclairage correct du logement
	Électricité	Uniquement sur la partie des murs isolés
	Autres travaux (cloisons, salle de bain...)	Pas de prise en charge
Si avis DÉFAVORABLE à l'agrandissement	Isolation	Murs périphériques, rampants

AUTRES TRAVAUX		MODALITE DE PRISE EN CHARGE
Charpente et/ou toiture	Sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus	Travaux de rénovation générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie, etc.)

PROPRIETAIRES BAILLEURS
Conventionnement avec et sans travaux

ANNEXE N°6

Valeurs des plafonds de loyer mensuel hors charges par mètre carré **à titre indicatif**, applicables pour le bénéfice de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies du CGI, en application du 3 du I de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au CGI.

Ces valeurs sont à respecter par les propriétaires bailleurs concluant ou renouvelant des baux en 2024 dans le cadre d'un conventionnement intermédiaire, social ou très social avec l'ANAH.

Elles ne sont pas à prendre telles quelles, en effet un coefficient de structure s'applique pour tenir compte de la taille des logements.

Code INSEE commune ou arrondissement	Commune ou arrondissement	Montant du plafond de loyer hors charges par mètre carré de surface habitable (en euros €) en fonction de l'affectation du logement		
		Location Intermédiaire Loc 1	Location Sociale Loc 2	Location très Sociale Loc 3
		72001	Aigné	7,10
72003	Allonnes	7,10	5,84	4,59
72008	Arnage	6,34	5,22	4,10
72054	Champagné	6,75	5,56	4,36
72065	La Chapelle-Saint-Aubin	7,10	5,85	4,59
72073	Chaufour-Notre-Dame	6,34	5,22	4,10
72095	Coulaines	8,44	6,95	5,46
72129	Fatines	7,41	6,10	4,79
72130	Fay	8,11	6,68	5,25
72181	Le Mans	8,96	7,38	5,80
72198	La Milesse	7,41	6,10	4,79
72213	Mulsanne	6,34	5,22	4,10
72247	Pruillé-le-Chétif	8,11	6,68	5,25
72257	Rouillon	8,11	6,68	5,25
72260	Ruaudin	8,27	6,81	5,35
72280	Saint-Georges-du-Bois	8,11	6,68	5,25
72320	Saint-Saturnin	8,11	6,68	5,25
72328	Sargé-lès-Le Mans	8,11	6,68	5,25
72360	Trangé	7,10	5,85	4,59
72386	Yvré l'Evêque	6,75	5,56	4,36

Annexe à l'arrêté du 21 décembre 2023 pris en application de l'article 2 terdecies H de l'annexe III au Code Général des Impôts, publié au Journal officiel n° 0303 du 31 décembre 2023 (NOR : TREL2236488A)

**DISPOSITIF D'AIDES DE LE MANS METROPOLE
POUR LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

OBJECTIF	Soutenir la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de Le Mans Métropole.
REFERENCES	Cette fiche constitue une annexe de la délibération du 29 juin 2023
OBJET ET NATURE DU DISPOSITIF	Aide au propriétaire occupant dans le cadre de la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'Anah, sous forme de subvention et/ou prime.
MONTANT DE L'AIDE CHAPITRES BUDGETAIRES :	<p><u>Subvention de 20 % pour les travaux de rénovation d'un habitat indigne ou très dégradé</u></p> <p><u>Subvention pour les travaux de rénovation énergétique</u> des passoires thermiques (logements classés F ou G avant travaux) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 5 % pour les logements qui atteignent une étiquette D après travaux. - de 10 % pour les logements qui atteignent une étiquette comprise entre A et C après travaux. <p>Ces deux types de subventions ne sont pas cumulables entre eux. Les taux de subvention mentionnés s'appliquent au coût HT des travaux éligibles, plafonnés selon les mêmes modalités que l'Anah.</p> <p><u>Aide exceptionnelle pour certaines situations bloquées de propriétaires occupants très modestes</u> : financement du reste à charge après travaux dans la limite de 5 000 €. Aide cumulable avec la subvention aux travaux.</p>
CRITERES D'ELIGIBILITE DES LOGEMENTS ET DES TRAVAUX	<p>Les subventions s'appliquent aux logements et aux travaux relevant des règles édictées par le Règlement Général de l'Anah (RGA), notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logement achevé depuis plus de 15 ans - nature des travaux suivant la liste définie par le RGA - travaux réalisés par des professionnels du bâtiment
CRITERES D'ELIGIBILITE DES BENEFICIAIRES	<p>Les aides de Le Mans Métropole sont applicables aux propriétaires occupants dont les ressources n'excèdent pas le plafond "ménages modestes » selon la grille Anah. Les catégories de ménages utilisées pour différencier les taux de subventions sont celles utilisées par l'Anah.</p> <p>Les bénéficiaires sont soumis aux mêmes engagements que ceux pris auprès de l'Anah.</p>

	<p>L'aide exceptionnelle pour certaines situations bloquées ne pourra être mobilisée que pour les propriétaires occupants très modestes, confrontés à une situation préoccupante d'inconfort du logement qu'ils occupent.</p> <p>Elle sera conditionnée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'évaluation complète de la situation du logement et du ménage, concluant à l'une des situations suivantes : logement indigne, logement très dégradé, grande précarité énergétique (logement classé E, F ou G), et montrant l'impossibilité du ménage à financer le reste à charge des travaux aides déduites (avec la justification de la mobilisation de toutes les aides possibles), - l'avis technique du service Habitat Logement de Le Mans Métropole, en lien avec la délégation locale Anah et les partenaires concernés, - et la validation du Président de Le Mans Métropole pour le déclenchement de l'aide.
<p>MODALITES D'ATTRIBUTION</p>	<p>Toute demande de subvention devra être établie avec un opérateur agréé par l'Anah.</p> <p><u>Dossier de demande de subvention</u> Le dossier comportera obligatoirement les pièces prévues par le Règlement Général de l'Anah. Des pièces complémentaires sont à fournir dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aide exceptionnelle : évaluation complète de la situation par l'opérateur, avis de la cellule opérationnelle. <p>La subvention est attribuée par décision du Président de Le Mans Métropole.</p>
<p>MODALITES D'INSTRUCTION ET DE GESTION DES FONDS</p>	<p>L'instruction des aides et la gestion des versements sont assurées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la délégation locale de l'Anah en ce qui concerne les aides accordées avant le 1^{er} janvier 2023, - par Le Mans Métropole en ce qui concerne les aides accordées à partir du 1^{er} janvier 2023. <p>En cas de non-respect des engagements pris par le propriétaire auprès de l'Anah, une décision de reversement de la subvention octroyée par Le Mans Métropole sera prise, en articulation avec le retrait ou le reversement de l'aide accordée par l'Anah.</p> <p>Des acomptes ou avances peuvent être versées, selon les mêmes modalités que l'Anah.</p>

**DISPOSITIF D'AIDES DE LE MANS METROPOLE
POUR LES PROPRIETAIRES BAILLEURS**

OBJECTIF	Soutenir la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de Le Mans Métropole.
REFERENCES	Cette fiche constitue une annexe de la délibération du 29 juin 2023.
OBJET ET NATURE DU DISPOSITIF	Aide au propriétaire bailleur dans le cadre de la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'Anah, sous forme de subvention et/ou prime.
MONTANT DE L'AIDE CHAPITRES BUDGETAIRES : 70.20417 2001300144	<p><u>Subvention aux travaux</u></p> <p>Tous types de travaux subventionnables par l'Anah :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 % du montant HT des travaux pour les logements conventionnés à loyer intermédiaire (Loc'Avantages 1). - 20 % du montant HT des travaux pour les logements conventionnés à loyer social (Loc'Avantages 2). - 30 % du montant HT des travaux pour les logements conventionnés à loyer très social (Loc'Avantages 3). <p>Le taux de subvention mentionné s'applique au coût HT des travaux éligibles, plafonnés selon les mêmes modalités que l'Anah.</p> <p><u>Prime de lutte contre la vacance</u> : 2 000 € Prime destinée au propriétaire bailleur remettant sur le marché locatif un logement vacant depuis au moins 3 ans. Prime cumulable avec la subvention aux travaux.</p>
CRITERES D'ELIGIBILITE DES LOGEMENTS ET DES TRAVAUX	<p>Les subventions s'appliquent aux logements et aux travaux relevant des règles édictées par le Règlement Général de l'Anah (RGA), notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - performance énergétique suivant conditions posées par le RGA (gain de 35% minimum - étiquette D après travaux). - logement achevé depuis plus de 15 ans - nature des travaux suivant la liste définie par le RGA - travaux réalisés par des professionnels du bâtiment <p>Les bénéficiaires sont soumis aux mêmes engagements que ceux pris auprès de l'Anah.</p> <p>Conventionnement obligatoire du logement à loyer intermédiaire (Loc1), social (Loc2) ou très social (Loc3), d'une durée établie par les textes réglementaires en vigueur au moment du dépôt du dossier.</p>

<p>MODALITES D'ATTRIBUTION</p>	<p>Toute demande de subvention devra être établie avec un opérateur agréé par l'Anah.</p> <p><u>Dossier de demande de subvention</u> Le dossier comportera obligatoirement les pièces prévues par le Règlement Général de l'Anah.</p> <p>Des pièces complémentaires sont à fournir dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Prime de lutte contre le logement vacant : justificatif de la situation de vacance de longue durée (au moins de 3 ans) <p>La subvention est attribuée par décision du Président de Le Mans Métropole.</p>
<p>MODALITES D'INSTRUCTION ET DE GESTION DES FONDS</p>	<p>L'instruction des aides et la gestion des versements sont assurées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la délégation locale de l'Anah en ce qui concerne les aides accordées avant le 1^{er} janvier 2023, - par Le Mans Métropole en ce qui concerne les aides accordées à partir du 1^{er} janvier 2023. <p>En cas de non-respect des engagements pris par le propriétaire auprès de l'Anah, une décision de reversement de la subvention octroyée par Le Mans Métropole sera prise, en articulation avec le retrait ou le reversement de l'aide accordée par l'Anah.</p> <p>Des acomptes ou avances peuvent être versées, selon les mêmes modalités que l'Anah.</p>

**DISPOSITIF D'AIDES DE LE MANS METROPOLE
POUR LES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES**

OBJECTIF	Soutenir la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat privé sur le territoire de Le Mans Métropole.
REFERENCES	Cette fiche constitue une annexe de la délibération du 29 juin 2023.
OBJET ET NATURE DU DISPOSITIF	Aide au syndicat des copropriétaires dans le cadre de la réalisation de travaux d'amélioration énergétique éligibles à l'aide au syndicat.
MONTANT DE L'AIDE CHAPITRES BUDGETAIRES : 70.20417 2001300144	Travaux de rénovation énergétique des copropriétés : 5 % Le taux de subvention mentionné s'applique au coût HT des travaux éligibles, plafonnés selon les mêmes modalités que l'Anah.
CRITERES D'ELIGIBILITE DES LOGEMENTS ET DES TRAVAUX	Les subventions s'appliquent aux logements et aux travaux relevant des règles édictées par le Règlement Général de l'Anah (RGA), notamment : - gain énergétique suivant conditions posées par le RGA (35% minimum). - nature des travaux suivant la liste définie par le RGA - travaux réalisés par des professionnels du bâtiment Les bénéficiaires sont soumis aux mêmes engagements que ceux pris auprès de l'Anah.
MODALITES D'ATTRIBUTION	Toute demande de subvention devra être établie avec un opérateur agréé par l'Anah ou un assistant à maîtrise d'ouvrage référencé MaPrimeRénov' Copropriété. <u>Dossier de demande de subvention</u> Le dossier comportera obligatoirement les pièces prévues par le Règlement Général de l'Anah. La subvention est attribuée par décision du Président de Le Mans Métropole.
MODALITES D'INSTRUCTION ET DE GESTION DES FONDS	L'instruction des aides et la gestion des versements sont assurées : - par la délégation locale de l'Anah en ce qui concerne les aides accordées avant le 1 ^{er} janvier 2023, - par Le Mans Métropole en ce qui concerne les aides accordées à partir du 1 ^{er} janvier 2023. En cas de non-respect des engagements pris par le propriétaire auprès de l'Anah, une décision de reversement de la subvention

	<p>octroyée par Le Mans Métropole sera prise, en articulation avec le retrait ou le reversement de l'aide accordée par l'Anah.</p> <p>Des acomptes ou avances peuvent être versées, selon les mêmes modalités que l'Anah.</p>
--	---

**SOUTIEN AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS TRES SOCIAUX
EN MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION DANS LE PARC PRIVE**

OBJECTIF	Soutenir le développement d'un parc locatif privé de qualité à loyer maîtrisé, accessible aux ménages très modestes.
REFERENCES	Cette fiche constitue une annexe de la délibération du 30 juin 2022.
OBJET ET NATURE DU DISPOSITIF	Aide financière aux organismes agréés pour la réalisation d'opérations de logements très sociaux en maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), sous la forme d'une aide forfaitaire.
MONTANT DE L'AIDE	Aide forfaitaire au logement : - 5 500 € / logement
CRITERES D'ELIGIBILITE DES LOGEMENTS ET DES TRAVAUX	Les subventions s'appliquent sur le territoire de Le Mans Métropole aux logements et aux travaux relevant des règles édictées par le Règlement Général de l'Anah (RGA), en matière d'opérations de logements très sociaux en MOI.
CRITERES D'ELIGIBILITE DES ORGANISMES BENEFICIAIRES	Les aides de Le Mans Métropole sont accordées aux organismes agréés en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, ayant pour objet l'insertion par le logement ou l'hébergement des personnes défavorisées. Les bénéficiaires sont soumis aux mêmes engagements que ceux pris auprès de l'Anah.
MODALITES D'ATTRIBUTION	Toute demande de subvention devra se faire auprès de Le Mans Métropole. Dossier de demande de subvention : Le dossier comportera l'agrément MOI de l'organisme, la description détaillée du projet (copie des pièces du dossier de demande subvention MOI auprès de l'Anah) et son plan de financement prévisionnel. Procédure : <ul style="list-style-type: none"> - Demande de subvention par les porteurs de projets. - Délibération sur l'octroi de la subvention au fil de l'eau tout au long de l'année.
MODALITES DE MISE A DISPOSITION DES FOND	Aide forfaitaire au logement : La totalité de la subvention sera versée au démarrage de l'opération sur présentation de l'attestation de démarrage des travaux.

MODALITES D'INSTRUCTION ET DE GESTION DES FONDS	<p>L'instruction des aides et la gestion des versements sont assurés par le Mans Métropole.</p> <p>En cas de non-respect des engagements pris par le propriétaire auprès de l'Anah, une décision de reversement de la subvention octroyée par Le Mans Métropole sera prise, en articulation avec le retrait ou le reversement de l'aide accordée par l'Anah.</p>
--	--