



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 15 mars 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 19 juin 2023,

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 2023/01, fiche annexée n°3, sur la rédaction des programmes d'action,

Considérant les modifications intervenues en matière d'aides Anah et aides complémentaires de Le Mans Métropole, et le projet de mise en œuvre 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 17 juillet 2023

La Vice-Présidente déléguée,

Signé par Christine POUPINEAU

Christine POUPINEAU

Annexe à l'arrêté n°...

Le Mans Métropole

Programme d'Actions



Approuvé par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 19 juin 2023

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

SOMMAIRE

PREAMBULE

1) Les principaux enjeux et objectifs du territoire	p.3
2) Les orientations, priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets	p.4
3) Les modalités financières d'intervention	p.8
4) La maîtrise des loyers	p.11
5) Les aides de Le Mans Métropole, complémentaires aux aides Anah	p.12
6) Les opérations programmées	p.13
7) La politique de contrôle	p.15
8) La communication	p.15
9) Les partenariats	p.15
10) L'Espace conseil France rénov'	p.16

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 : Plafonds de loyers LocAvantages

Annexe n° 6 : 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 15 mars 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.

Cette convention prévoyait la prise en charge de l'instruction des dossiers par Le Mans Métropole à compter du 1^{er} janvier 2023 (passage en délégation de type 3). Aussi, une nouvelle convention de gestion en ce sens a été signée le 20 décembre 2022. Un avenant n°1, en date du 20 mars 2023, a étendu le périmètre d'exercice de cette délégation suite à l'entrée de la commune de Fatines au sein de 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 8 juin 2021, le PIG Habitat Qualité (Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat) s'est arrêté à la suite de la demande de résiliation du marché par l'opérateur en charge du suivi-animation. Ce programme couvrait 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. L'accompagnement des ménages et le dépôt des dossiers de demande de subventions est réalisé par les opérateurs agréés sur le secteur diffus, jusqu'au lancement d'un nouveau PIG à l'automne 2023, dont le projet est exposé dans le présent document.

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 2023

- La poursuite de la mise en place du service public de la rénovation de l'habitat France Rénov' pour apporter une offre d'information et de conseil sur tout le territoire pour tous les usagers,

- La mise en place de 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.

- La lutte contre les passoires énergétiques, en orientant les propriétaires vers des projets de rénovation ambitieux.

- La massification de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie en vue de la mise en place d'une aide unifiée et simplifiée pour faciliter le parcours des ménages avec MaPrime Adapt' en 2024.

- La lutte contre les fractures sociales à travers la lutte contre l'habitat indigne, l'incitation au conventionnement du parc locatif privé, ainsi que la prévention et le redressement des copropriétés (Plan Initiatives copropriétés).

2.2- Les règles de priorité applicables à partir de 2023

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 lourds pour réhabiliter un logement indigne (insalubrité et péril) ou très dégradé,
2. les travaux de rénovation énergétique qui s'inscrivent dans le programme « Ma Prime Rénov' Sérénité » en sortie de passoire énergétique (étiquette F ou G avant travaux et minimum E après travaux),
3. les autres travaux de rénovation énergétique qui s'inscrivent dans le programme « Ma Prime Rénov' Sérénité » ,
4. les travaux d'amélioration pour l'autonomie de la personne,
5. les travaux d'amélioration pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (petite LHI),
6. 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), 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% et production obligatoire de la grille de dégradation),
4. les projets de travaux de réhabilitation en maîtrise d'ouvrage d'insertion,
5. les projets de travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé,
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 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 réalisés avec l'accord exprès du bailleur (adaptation du logement et de ses 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 d'urgence pour 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 22 décembre 2022, 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,
- 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 relatifs au délai de commencement des travaux et au remboursement de toutes sommes versées en cas de non-respect de ce délai, le cas échéant prorogé, ou de toutes autres obligations réglementaires liées au bénéfice de cette avance.

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 délégué de l'agence dans le département ou 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

L'avenant n°1 à la convention de gestion des aides à l'habitat privé, du 20 mars 2023, a mis fin aux modulations de taux de subvention qui existaient précédemment pour les dossiers de Propriétaires bailleurs.

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 dérogation au niveau minimum de performance énergétique après travaux :

Par exception, sur décision du délégataire, l'obligation d'assurer un niveau de performance énergétique après travaux équivalent à l'étiquette D pourra ne pas être exigée uniquement si les travaux ont lieu dans l'intérêt de l'occupant, et si celui-ci est appelé à rester dans les lieux après travaux.

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).

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.

• **Propriétaires occupants (PO) et Propriétaires Bailleurs (PB)**

LA LIMITATION DES AIDES – REGLE D'ECRETEMENT

L'arrêté du 21 décembre 2015 portant approbation du Règlement Général de l'Agence nationale de l'Habitat a apporté la modification suivante :

Article 12 – Montant maximum des aides publiques (R. 321-17).

« Le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques directes à plus de 80 % du coût global de l'opération TTC ».

Constituent des aides publiques, les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales, des groupements de collectivités territoriales, des établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME, de l'Union européenne, ainsi que les aides financières versées par les organismes d'assurance vieillesse obligatoire et les organismes chargés du service des prestations familiales, pour la réalisation de travaux dans les logements.

Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social définies par délibération du conseil d'administration. Sur Le Mans Métropole, ce plafond dérogatoire peut être accordé aux dossiers des propriétaires occupants aux ressources très modestes.

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' SERENITE », 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 logements dont la surface existante avant travaux est supérieure à 90 m² 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 DANS LE CADRE D'UN DOSSIER MPR SERENITE OU PB HABITER MIEUX :

Si des désordres dans la toiture sont démontrés par l'opérateur (photos, rapport de visite), les travaux d'étanchéité d'une partie de toiture fuyarde peuvent être financés au titre des travaux induits par un projet de travaux de rénovation énergétique dans le cadre d'un dossier MPR Sérénité 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.

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 nouveau 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 5 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 [date de délibération exécutoire], 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) 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 Programme d'Intérêt Général (PIG) dénommé Programme *Habitat Qualité* a été mis en place en septembre 2018. La dénonciation du marché de suivi animation du PIG *Habitat Qualité*, par son opérateur, a entraîné sa suspension depuis le 8 juin 2021 et le basculement des dossiers dans le diffus à compter du 9 juin 2021.

Un nouveau programme permettra de poursuivre et d'intensifier l'action précédemment engagée, en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de lutte contre la précarité énergétique et de production d'une offre locative à loyer maîtrisé. Une approche globale est ainsi recherchée dans le traitement des projets de rénovation de maisons individuelles et de copropriétés.

Ce projet de PIG a été arrêté en adéquation avec les orientations de l'Anah, et il est conforme au dernier régime d'aides adopté par le conseil d'administration 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.

Objectifs quantitatifs :

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 Énergétique* (SURE), qui agit en tant qu'Espace Conseil France Rénov' sur le territoire et à l'échelle du Pays du Mans.

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

Convention de programme :

La convention de programme, signée par l'Etat, l'Anah, Le Mans Métropole, précisera :

- le périmètre de l'opération,
- les objectifs,
- les volets d'action,
- l'articulation avec l'Espace Conseil France Rénov'

- les engagements financiers des partenaires,
- la conduite du programme et son évaluation,
- la communication.

Le projet de convention de programme a fait l'objet d'un avis favorable de la DREAL en date du 25 mai 2023. Il été soumis pour avis à la CLAH du 19 juin 2023, puis à l'approbation du Conseil Communautaire de Le Mans Métropole le 29 juin 2023.

La convention ainsi validée sera signée à l'été, en vue du lancement du PIG au 1^{er} octobre 2023, à l'issue de l'appel d'offres actuellement en cours pour désigner l'équipe de suivi-animation.

Le calendrier du suivi animation :

- une tranche ferme de 3 ans prévue d'octobre 2023 à septembre 2026,
- une tranche optionnelle de 2 ans selon les résultats obtenus lors de la première tranche.

7) 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.

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, permettra 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, un partenariat de longue date existe entre les Services de l'Etat au niveau local et Le Mans Métropole. Celui-ci se poursuit naturellement dans le cadre de la troisième convention de délégation des aides. En effet, les actions de communication en direction des acteurs du parc privé et du grand public sont menées conjointement avec les collègues de la délégation locale de l'Anah, même dans le nouveau contexte de délégation de type 3.

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

10) L'ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV'

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a précisé la définition du service public de la performance énergétique de l'habitat porté au niveau national par l'Anah. France Rénov constitue ainsi depuis le 1er janvier 2022 le point d'entrée unique de tous les parcours de rénovation de l'habitat.

Dans le cadre du déploiement du Programme SARE (Service d'accompagnement à la rénovation énergétique), une Plateforme Territoriale de Rénovation Énergétique (PTRE) 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 sur une période de deux ans. Ce dispositif dénommé SURE (Service Unique pour la Rénovation Énergétique) 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 Territoriale (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 (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.

Le nombre de ménages accompagnés pour les actes métiers liés à la réalisation des travaux de rénovation globale (acte A4) est de 763 ménages pour le logement individuel et de 40 copropriétés. Le nombre de ménages accompagnés pour le suivi des travaux de rénovation énergétique (acte A4bis) est de 40 pour le logement individuel et de 7 copropriétés. Ces objectifs ont été établis dans la convention entre la Région, porteur associé du programme SARE, et le Syndicat Mixte du Pays du Mans pour les années 2022 à 2023.

Ils pourront faire l'objet de modifications en fonction des ajustements du programme SARE à l'échelle nationale et régionale.

- Articulation et complémentarité d'intervention PIG – Espace Conseil France rénov'

Tous les ménages, quel que soit leur statut (propriétaire bailleur ou occupant), sont éligibles aux prestations d'information, conseil et accompagnement mises en place par la PTRE, sauf ceux accompagnés par les dispositifs d'aides de l'Anah (Ma Prime Rénov Sérénité ou autre) pour les ménages sous plafonds de ressources. Ces ménages seront pris en charge par les opérateurs agréés par l'Anah agissant soit en secteur programmé ou en secteur diffus. L'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), subventionnable par l'Anah, n'est pas cumulable avec le financement apporté par le Programme SARE en ce qui concerne les actes d'accompagnement des ménages à la réalisation et au suivi des travaux.

L'information "tous publics" (dont les ménages éligibles aux aides Anah) et le conseil personnalisé à la rénovation énergétique sont réalisés par SURE avec des financements du SARE. Ces fonds SARE financent également 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.

Articulation et complémentarité d'intervention entre l'Espace Conseil France Rénov' et le PIG de Le Mans Métropole

Les financements du SARE continuent en 2024 et une concertation nationale a été lancée afin de définir le modèle économique en 2025 qui permettra la poursuite des missions des plateformes telles que SURE, devenues des Espaces Conseil France Rénov'.

À partir du lancement du PIG, SURE continuera d'assurer l'accueil de premier niveau des demandes d'information et d'entretiens personnalisés sur la rénovation énergétique des logements pour tout public (actes SARE A1-A2).

L'orientation des ménages modestes et très modestes (public Anah) se fera vers l'opérateur du programme le plus tôt possible. Il sera demandé à l'opérateur de SURE de présenter le PIG et l'accompagnement gratuit du public Anah, afin qu'ils contactent directement

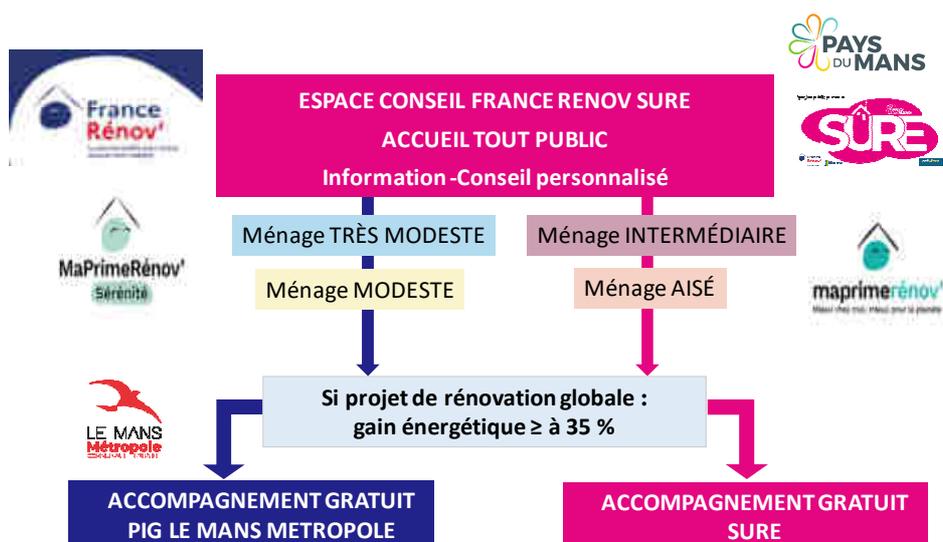
l'opérateur du PIG ou soient rappelés par celui-ci, selon le choix du ménage (cf. schéma ci-dessous).

L'accompagnement des ménages aux revenus intermédiaires et aisés avec un projet de rénovation globale, sera pris en charge par l'opérateur du 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 cas de défaillance momentanée de l'Espace Conseil France Rénov', l'opérateur du PIG prendra en charge l'orientation et conseil de premier niveau des ménages modestes et très modestes, ainsi que l'accompagnement des copropriétés de toute taille jusqu'à la réalisation des travaux. Ce basculement le cas échéant, sera préalablement concerté avec la Délégation locale de l'Anah et la DREAL.

Articulation ECFR - PIG LMM



Annexes

Propriétaires occupants (PO) – régime d'aides applicables aux demandes déposées à compter du 1er janvier 2023

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	Ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Exigences énergétiques et primes complémentaires
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas)		50 000 €	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Prime « sortie de passoire énergétique » passage d'une étiquette F ou G avant travaux à une étiquette entre A et E après travaux : + 1 500 € Prime « basse consommation » passage d'une étiquette entre C et G à avant travaux à une étiquette en A et B après travaux : + 1 500 € (cumul possible)
				Ménages aux ressources modestes	
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement (MaPrimeRénov' Sérénité)		35 000 €	50 %	Ménages aux ressources très modestes	Gain énergétique de 35 % + non augmentation des GES + Etiquette E minimum Prime « sortie de passoire énergétique » passage d'une étiquette F ou G avant travaux à une étiquette entre A et E après travaux : + 1 500 € Prime « basse consommation » passage d'une étiquette entre C et G à avant travaux à une étiquette en A et B après travaux : + 1 500 € (cumul possible)
			35 %	Ménages aux ressources modestes	
Projet de travaux d'amélioration (autres situations)	Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de « petit LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risques saturnin	20 000 €	50 %	Ménages aux ressources très modestes	
				Ménages aux ressources modestes	
	Travaux pour l'autonomie de la personne (pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, l'évaluation GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »)		50 %	Ménages aux ressources très modestes	
	Autres situations / autre travaux (la délibération précise, que, pour les travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, l'aide Anah ne peut être octroyée que de façon complémentaire celle de l'agence de l'eau ou d'une collectivité territoriale.		35 %	Ménages aux ressources modestes	
	N.B. : la circulaire de programmation précise dans quels cas des dossiers « autres travaux » peuvent, être considérés comme prioritaires.		35 %	Ménages aux ressources très modestes	
	20 %	Ménages aux ressources modestes			

Propriétaires Bailleurs (PB) – régime d'aides applicables aux demandes déposées à compter du 20 mars 2023

Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnés	Taux maximal de la subvention	+ primes éventuelles			Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide	
			Prime Habiter mieux Si gain de 35 %	Prime liée à un dispositif au profit des publics prioritaires	Prime d'intermédiation locative (PIL)	Conventionnement	Evaluation énergétique et éco-conditionnalité
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré, avec obligation de produire une évaluation énergétique dans tous les cas)	1 000 €/m ² (SHF) dans la limite de 80m ² par logement (soit au maximum 80 000 € par logement)	35 % loc.1 (LI) 35 % loc.2 (LCS) 35 % Loc.3 (LTCS)	1 500 € par logement 2 000 € si sortie « passoires thermiques »	prime par logement faisant l'objet d'une convention loc 3 (très social), avec droit de désignation du préfet, signée en application de l'article L. 321-8 du CCH, octroyée lorsqu'il existe un besoin particulier sur le territoire pour le logement ou relogement de ménages prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALHPD ou LHI et que le conventionnement loc 3 (très social) s'inscrit dans un dispositif opérationnel existant permettant l'attribution effective du logement à un tel ménage.	Avec un niveau de loyer loc2 ou loc3 -1 000 € en cas de recours à la location/ sous location - 2000 € en cas de recours au mandat de gestion Et Prime majorée de 1 000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m ²	Sauf cas exceptionnel, Engagement à conclure une convention en application des art. L. 321-4 et L. 321-8 du CCH	Obligation générale de produire une évaluation énergétique. Niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnel) : étiquette « D »
Projet de travaux d'amélioration (visant répondre à une autre situation)	750 €/m ² (SHF) dans la limite de 80m ² par logement (soit au maximum 60 000 € par logement)	35 % loc.1 (LI) 35 % loc.2 (LCS) 35 % Loc.3 (LTCS)	1 500 € par logement 2 000 € si sortie « passoires thermiques »				
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de « petite LHI » : insalubrité, péril, sécurité des équipements communs, risque saturnin)							
Travaux pour l'autonomie de la personne							
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé							
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement							
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence							
Travaux de transformation d'usage							

MOI – régime d'aides applicables aux demandes déposées à compter du 1er janvier 2021

Bénéficiaire	Nature des travaux subventionnés	Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	+ primes éventuelles		Conditions particulières liées à l'attribution de l'aide		
				Prime Habiter mieux Si gain de 35 %	Prime liée à un dispositif au profit des publics prioritaires	Production de l'évaluation énergétique et éco-conditionnalité	Nature de l'engagement particulier	Durée de l'engagement particulière
Organisme agréé au titre de l'article L. 365-25 du CCH	Tous les travaux subventionnables	1 250 €/m ² (SHF) dans la limite de 120m ² par logement (soit au maximum 150 000 € par logement)	60,00 %	1 500 € par logement 2 000 € si sortie « passoires thermiques »	Seulement dans les cas où la prime est majorée	Obligation générale de produire une évaluation énergétique. Niveau de performance exigé après travaux (sauf cas exceptionnel) : étiquette « D »	--> soit engagement d'hébergement → soit engagement de louer et conclusion d'une convention type loyer très social en application de l'article L. 321-8 du CCH, avec loyer plafond au niveau du PLA-I	15 ans minimum

Locataires – régime d'aides applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2021

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 (travaux réalisés dans le cadre des articles 1 ^{er} et 4 de la loi du 12 juillet 1967 modifiée)	20 000 € H.T.	35%	Ménages aux ressources très modestes
		20%	Ménages aux ressources modestes
Travaux pour l'autonomie de la personne (pour les personnes autonomes ou relativement autonomes âgées de plus de 60 ans, l'évaluation en GIR peut être faite par la personne réalisant le rapport d'ergothérapie ou le diagnostic « autonomie »)		50%	Ménages aux ressources très modestes
		35%	Ménages aux ressources modestes

Syndicats des copropriétaires – régime d'aides applicable aux demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2023

Subvention Anah				
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	+ Prime MPR Copropriétés (par logement) Si gain énergétique de 35 %	Majoration du taux de subvention
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%		
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond. Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.	50%	3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) + Prime « sortie de passoire thermique » (étiquette initiale F ou G / étiquette finale au moins E) : 500 € + Prime basse consommation (étiquette initiale entre G et C ou plus / étiquette finale A ou B) : 500 € + Primes individuelles : Po très modestes : 3 000 € / PO modestes : 1 500 €	
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		

Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriétés (MPR C)

Subvention Anah			
Appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond de travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	+ Primes (cumulables) Par logement ou, le cas échéant, par PO éligible
Travaux de rénovation énergétique des copropriétés	25 000 € H.T. par logement (hors copropriétés en difficultés)	25 % sous réserve d'un gain énergétique de 35 %	<p>Pour toutes les copropriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> + Prime « sortie de passoire thermique » (étiquette initiale F ou G / étiquette finale au moins E) : 500 € + Prime basse consommation (étiquette initiale entre G et C ou plus / étiquette finale A ou B : 500 € + Primes individuelles : Po très modestes : 3 000 € / PO modestes : 1500 € <p>Pour les copropriétés fragiles ou en difficultés Prime de 3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p>
AMO	180 € par logement	30 % avec financement minimum de 900 €	

PROPRIETAIRES BAILLEURS
Conventionnement avec et sans travaux

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 tricies 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 2022 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	7,56
72003	Allonnes	6,99	5,76	4,52
72008	Arnage	7,25	5,97	4,69
72054	Champagné	6,08	5,01	3,94
72065	La Chapelle-Saint-Aubin	7,56	6,23	4,89
72073	Chaufour-Notre-Dame	7,25	5,97	4,69
72095	Coulaines	7,54	6,21	4,88
72129	Fatines	6,08	5,01	3,94
72130	Fay	7,25	5,97	4,69
72181	Le Mans	7,92	6,52	5,12
72198	La Milesse	7,56	6,23	4,89
72213	Mulsanne	7,25	5,97	4,69
72247	Pruillé-le-Chétif	7,25	5,97	4,69
72257	Rouillon	7,25	5,97	4,69
72260	Ruaudin	7,3	6,01	4,73
72280	Saint-Georges-du-Bois	7,25	5,97	4,69
72320	Saint-Saturnin	7,56	6,23	4,89
72328	Sargé-lès-Le Mans	7,56	6,23	4,89
72360	Trangé	7,56	6,23	4,89
72386	Yvré l'Evêque	5,59	4,61	3,62

**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 <i>MaPrimeRénov' Copropriété</i> . <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>
--	--

Des acomptes ou avances peuvent être versées, selon les mêmes modalités que l'Anah.

**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 FONDS	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>
--	--