

# **Programme d'actions territorial 2025**

## **Du Département de Loire-Atlantique**

Avis favorable de la CLAH du 04/03/2025

Publication le

Entrée en vigueur au 01/01/2025

## Table des matières

1/ ELEMENTS DE CONTEXTE : LES ORIENTATIONS NATIONALES ET LOCALES	3
A/ LES ENJEUX NATIONAUX POUR L'HABITAT PRIVE .....	3
B/ LES ENJEUX LOCAUX .....	4
Dotation et objectifs 2025 pour le Département de Loire-Atlantique .....	4
Les priorités d'intervention.....	5
C/ LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT SUR LE DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE .....	6
2/ CONDITIONS LOCALES D'INTERVENTION.....	7
A/ LES MODALITES PRATIQUES.....	7
Mise en œuvre du programme d'action .....	7
Durée du programme d'actions .....	7
Politique de contrôle .....	7
Bilan annuel d'activité.....	7
B/ L'INGENIERIE .....	8
3/ MODALITES FINANCIERES : REGIME D'AIDES APPLICABLE AUX DOSSIERS TRAVAUX .....	9
A/ AJUSTEMENT LOCAL DES TAUX D'AIDE / PLAFOND TRAVAUX .....	9
B/ LES MODALITES GENERIQUES DE FINANCEMENT.....	9
C/ LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS.....	16
D/ LES PROPRIETAIRES BAILLEURS .....	17
E/ LES LOCATAIRES.....	18
F/ LES ORGANISMES EN MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI).....	19
G/ LES SYNDICATS DE COPROPRIETES .....	20
4/ MODALITES FINANCIERES DU DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 .....	21
A/ LE DISPOSITIF LOC-AVANTAGES.....	21
B/ GRILLE DE LOYER DES ANNEXES.....	21
5/ MODALITES FINANCIERES : LES AIDES PROPRES DU DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE.....	22
6/ ANNEXES.....	23
Annexe 1 : Tableau récapitulatif du régime de subvention des prestations AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage).....	23
Annexe 2 : Plafond de ressources 2025 sur le territoire de Loire-Atlantique .....	24

# 1/ ELEMENTS DE CONTEXTE : LES ORIENTATIONS NATIONALES ET LOCALES

## A/ LES ENJEUX NATIONAUX POUR L'HABITAT PRIVE

Pour 2025, le Conseil d'administration de l'Anah a adopté un budget d'intervention de 4,4 milliards d'euros soit une augmentation de près de 600 millions par rapport aux crédits consommés en 2024. Ce budget permet de maintenir un haut niveau d'ambition pour 2025 et confirme la forte montée en puissance des aides à la pierre, distribuée localement par un croissant réseau de délégataires.

L'année 2024 aura été marquée par d'importants changements sur le système d'aides pour favoriser l'accélération des rénovations performantes et sur les modalités de contractualisation avec les territoires avec l'avènement des Pactes territoriaux comme outil de consolidation du service public de la rénovation de l'habitat.

L'année 2025 sera en revanche résolument placée par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sous le signe de la stabilité. Les orientations fixées en 2024 sont donc poursuivies :

- Forte ambition en faveur de la rénovation énergétique globale dans le cadre du programme « MPR Parcours Accompagné ». L'objectif pour 2025 est d'aider à la rénovation de 100 000 logements ;
- L'intervention vis-à-vis des propriétaires bailleurs se trouve également renforcée, à l'appui notamment de l'accès au financement Ma Prime Renov – Rénovation d'ampleur depuis juillet 2024 pour les PB modestes et très modestes
- La politique d'adaptation de la société au vieillissement et au handicap s'appuie sur un dispositif MaPrimeAdapt' efficace;
- L'enveloppe d'ingénierie évolue pour prendre en compte les nouveaux forfaits mis en place au titre de MonAccompagnateurRénov' ;
- Les moyens en faveur des structures d'hébergement et de la résorption de l'habitat indigne sont maintenus

Parallèlement, en 2025, l'État porte le développement d'une structuration de l'information logement sur les territoires :

- En 2025, les usagers de l'Anah pourront bénéficier des services d'information et d'orientation des Maisons France Services. L'Anah contribuera au financement de ce service public pour un montant fixé à 5,5M€ ;
- Présent sur l'ensemble du territoire, les 550 espaces conseil France Renov assurent aujourd'hui les missions de service public et constituent le premier relais pour convaincre les ménages de s'engager dans un projet de rénovation énergétique.

L'objectif est de poursuivre la mise en œuvre de lieux d'information et de première orientation sur les questions habitat-logement à l'échelle des intercommunalités afin de structurer le conseil aux particuliers. Ces lieux auront désormais pour vocation d'apporter un conseil neutre et de qualité sur les trois thématiques rénovation énergétique, adaptation, insalubrité.

Le nouveau Pacte territorial autour de France Renov doit permettre de clarifier la coopération entre l'Etat au travers de l'ANAH et les différents échelons de collectivités afin de consolider la couverture territoriale du service public et de créer les conditions d'une amélioration significative du parcours de l'utilisateur notamment dans le contexte du déploiement de l'offre d'accompagnement Mon Accompagnateur Renov.

## B/ LES ENJEUX LOCAUX

### Dotation et objectifs 2025 pour le Département de Loire-Atlantique

Les priorités de l'ANAH pour 2025, définies par la circulaire C 2025 / 01 du 19 février 2025 s'inscrivent dans la continuité de 2024, à savoir :

- La finalisation du déploiement du service public de la rénovation de l'habitat, des « France Rénov » accessibles et qualitatifs, pour fluidifier le parcours de tous les usagers ;
- La stabilité des aides en 2025 pour conforter les ménages dans leur projet de travaux et consolider la dynamique de rénovation de l'habitat privé
- La gestion continue et maîtrisée des crédits délégués, avec une vigilance particulière sur les risques de fraudes

Ces priorités croisent celles des politiques d'aménagement, sociales et de l'habitat du Département de Loire-Atlantique et concourent à l'atteinte des enjeux du territoire :

- Renforcer un aménagement du territoire sobre participant à la trajectoire du zéro artificialisation nette ;
- Participer à la transition écologique en soutenant les projets sobres en énergie ;
- Accompagner le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap ;
- Lutter contre l'habitat indigne et insalubre dans une logique d'accompagnement social ;
- Développer une offre de logements conventionnés à destination des ménages les plus modestes.

#### **L'enveloppe prévisionnelle des droits à engagement Anah déléguée au Département de Loire-Atlantique et destinée au parc privé est fixé à 26 779 522€ :**

- 24 001 047 € pour les travaux ;
- 2 778 475 € pour l'ingénierie.

Cette enveloppe inclut **1 739 237 €**, placés en réserve régionale et correspondant au financement des opérations de travaux en copropriétés, et à la moitié des crédits dédiés aux prestations d'ingénierie.

Le montant des droits à engagement alloué, hors réserve et pour lequel s'appliquent les modalités d'ouverture prévues à l'article 6 de la convention initiale de gestion, s'élève donc à **25 040 285 €**.

**Les objectifs notifiés par l'Anah au Département de Loire-Atlantique** prévoient en 2025 l'amélioration de **1017 logements**, en tenant compte des orientations et des objectifs de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), dont 462 pour la rénovation énergétique des propriétaires occupants.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés pour 2025, sans double-compte :

	Sorties d'habitat indigne et très dégradé	Sorties Habitat moyennement dégradé	Rénovation énergétique	Adaptation à la perte d'autonomie (vieillessement / handicap)	TOTAL
<b>PB</b>	9	5	19		<b>33</b>
<b>PO</b>	12		462	490	<b>964</b>
<b>TOTAL</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>481</b>	<b>490</b>	<b>997</b>

dont la répartition suivante dans le cadre de la rénovation énergétique :

<b>PB</b>	<b>PO</b>	<b>Copropriétés</b>	<b>TOTAL</b>
33	462	0	<b>515</b>

## Les priorités d'intervention

Le Département de Loire-Atlantique, sur avis favorable de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 27 mars 2025 fixe les priorités d'actions des crédits délégués de l'ANAH pour l'année 2025 comme suit :

		Propriétaires occupants (PO)	Propriétaires bailleurs (PB)	Copropriété
<b>1</b>	Travaux de sortie l'habitat indigne (grande et petite insalubrité)	X	X	X (Copropriété en difficulté)
<b>2</b>	Travaux de sortie d'habitat dégradé (moyennement ou très) Travaux sur les copropriétés fragiles Travaux de Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)	X	X	X (Copropriétés fragiles)
<b>3</b>	Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap	X	X	
<b>4</b>	Travaux de rénovation énergétique	X MaPrimeRenov' Parcours accompagné	X MaPrimeRenov' Parcours accompagné	X "MaPrimeRenov' Copropriété"

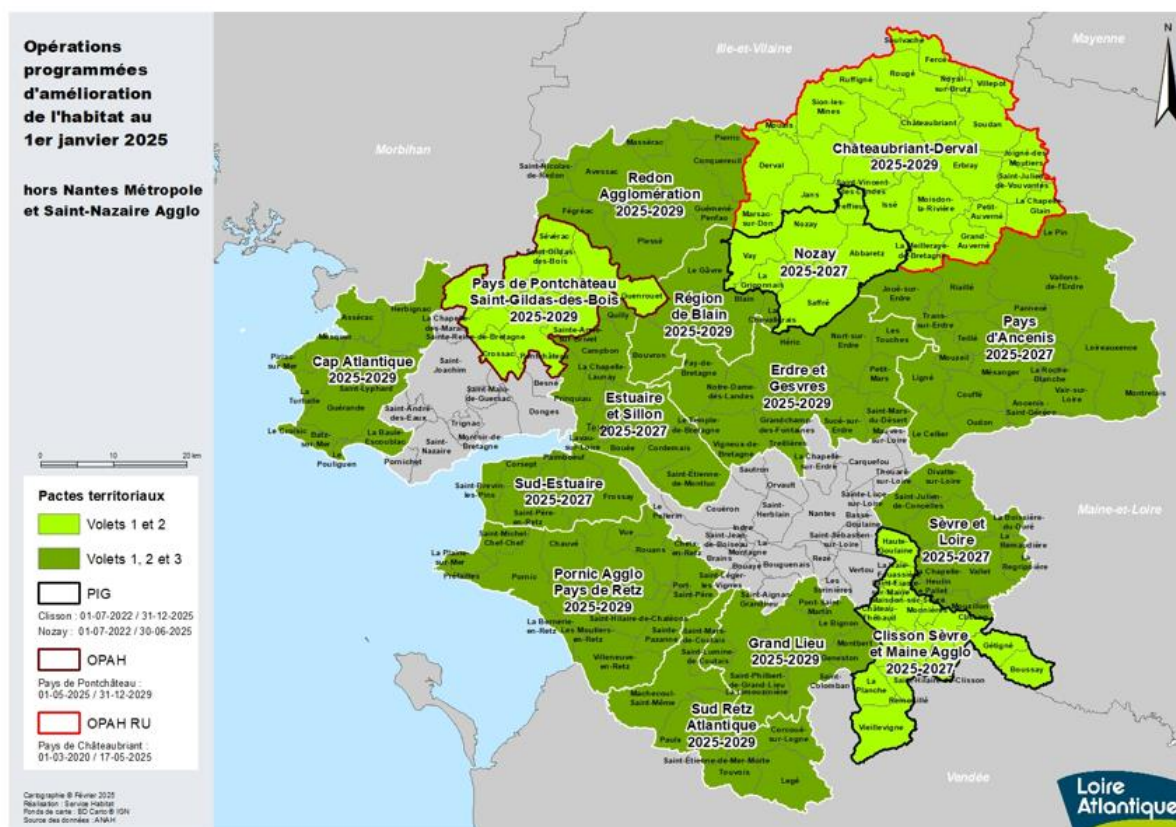
Le couplage des interventions d'adaptation et de rénovation thermique doit être recherché autant que possible.

Les engagements se feront donc en respectant les enveloppes budgétaires et en fonction des modalités et règles de priorités citées ci-dessus.

En cas de manque de crédits, une priorité sera donnée aux dossiers en situation d'urgence et les dossiers déposés sur un territoire couvert par une opération programmée (dans la limite des objectifs contractualisés dans les conventions de programmes) selon l'ordre de priorité listé ci-dessus.

# C/ LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT SUR LE DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Données au 1<sup>er</sup> janvier 2025



## 2/ CONDITIONS LOCALES D'INTERVENTION

### A/ LES MODALITES PRATIQUES

#### Mise en œuvre du programme d'action

Les demandes de financement sont dématérialisées sur la plateforme [monprojet.anah.gouv.fr.](https://monprojet.anah.gouv.fr), accessibles aux accompagnateurs agréés et/ ou habilités.

Le Département de Loire-Atlantique, en qualité de délégataire des aides de l'Anah, se réserve la possibilité de consolider un guide technique opérateur, si la formalisation des bonnes pratiques de dépôts de dossiers se faisait ressentir. Le cas échéant, le respect des règles récapitulées dans ce document constituerait un préalable au travail d'instruction.

Le Département de Loire-Atlantique se réserve la possibilité de consulter la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) pour :

- Les dossiers faisant l'objet d'une demande dérogatoire au Département de Loire-Atlantique ;
- Les dossiers de transformation d'usage (PB et PO) ;
- Les projets dont l'intérêt sur le plan économique, social, environnemental et technique au sens de l'article 11 du règlement général de l'Anah peuvent interroger :
  - o Projet d'amélioration de logements dont la surface habitable est supérieure à 250 m<sup>2</sup> sauf si la composition familiale justifie la surface ;
  - o Projet de rénovation énergétique créant une surface habitable non justifiée par la composition familiale.

#### Durée du programme d'actions

Les dispositions du programme d'actions sont applicables pour les dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 et jusqu'au 31 décembre 2025.

Les modifications réglementaires nationales en cours d'année se substitueront aux modalités définies au sein de ce programme d'actions 2025.

#### Politique de contrôle

La charte de contrôle du Département de Loire- Atlantique organise les modalités de contrôles à effectuer afin de s'assurer du respect des engagements des bénéficiaires dans le cadre des subventions accordées ou des loyers conventionnés.

Dans ce cadre, des contrôles sur pièces et sur site sont régulièrement organisés. Les MAR (Mon Accompagnateur Rénov') en charge des dossiers concernés seront susceptibles d'être sollicités et mobilisés en cas de visite sur site.

Un bilan annuel des contrôles réalisés dans l'année est présenté en Commission locale pour l'amélioration de l'habitat.

#### Bilan annuel d'activité

Le bilan de l'activité est réalisé chaque année. Des points réguliers de la consommation des crédits et des actions mises en œuvre sont effectués en cours d'année à chaque Commission locale pour l'amélioration de l'habitat.



## B/ L'INGENIERIE

En matière d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé, les règles nationales s'appliquent : Les dépenses subventionnables par l'Anah correspondent à l'ensemble des prestations engagées et sont financées selon les modalités suivantes :

Type de prestation	Nature de l'opération	Taux maximum de subvention	Plafonds de dépenses subventionnables
Diagnostic préalable ou de réperage	Toutes opérations programmées	50%	100 000 € HT
Etude d'évaluation			
Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes			
Etudes pré-opérationnelles	OPAH RU (renouvellement urbain)	50%	200 000 € HT
	OPAH RR (revitalisation rurale)		
	PIG Pacte territorial		
	ORQAD		
	OPAH Copropriétés	50%	100 000 € HT + 500 € HT / logement
	ORCOD		
Plan de sauvegarde			
Etude de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre (RHI - irrémédiable ou dangereux) et /ou le traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux, et des opérations de restructuration immobilière (THIORI)		50%	200 000 €
Suivi animation OPAH thématique : <u>part fixe</u>	OPAH (en cours au 31/12/2024)	35%	250 000 € HT
	OPAH RR (revitalisation rurale)		
	OPAH RU (renouvellement urbain)	50%	250 000 € HT
Suivi animation OPAH thématique : <u>part variable</u> pour les opérations comprenant les prestations d'accompagnement définies par l'annexe I de l'arrêté du 21/12/2022 ("MAR")	OPAH (en cours au 31/12/2024)	<b>Prime aux dossiers Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, PO ou PB :</b> 2000 € / logement <b>Prime aux dossiers de Travaux de rénovation énergétique, PO ou PB :</b> > pour les PO très modestes (TMO) : 2000 € / logement > pour les PO modestes (MO) ou les PB : 1600 € / logement <b>Prime aux dossiers comprenant un volet rénovation énergétique et une intervention sur l'habitat indigne ou dégradé :</b> pour les PO très modestes (TMO), modestes (MO) ou les PB : 4000 € / logement <b>Prime aux dossiers moyennement dégradé PB :</b> 300 € / logement <b>Prime aux dossiers d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (si AMO complète) :</b> 600 € / logement pour les PO et 300€ / logement pour les PB <b>Prime à la transformation d'usage (PB) :</b> 156 € / logement <b>Prime complémentaire au secteur tendu :</b> prime au développement du logement social (330 € / logement) et prime pour l'attribution d'un logement conventionné "très social" à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre de l'intermédiation locative (660 € / logement) et donnant lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative (PIL) <b>Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé :</b> 1 450 € / ménage	
	OPAH RU (renouvellement urbain)		
	OPAH RR (revitalisation rurale)		
Pacte territorial - Volet 1 (sensibilisation)		50%	En fonction du nombre de résidences principales en parc privé, selon les données INSEE (au 01/01/2024) <b>Inférieur à 15 000 résidences :</b> Plafond de 75 000 € HT <b>Inférieur à 50 000 résidences :</b> Plafond de 150 000 € HT <b>Inférieur à 150 000 résidences :</b> Plafond de 250 000 € HT
Pacte territorial - Volet 2 (information, conseil, orientation)		50%	En fonction du nombre de résidences principales en parc privé, selon les données INSEE (au 01/01/2024) <b>Inférieur à 15 000 résidences :</b> Plafond de 50 000 € HT <b>Inférieur à 50 000 résidences :</b> Plafond de 150 000 € HT <b>Inférieur à 150 000 résidences :</b> Plafond de 340 000 € HT
Pacte territorial - Volet 3 (accompagnement)		<b>Prime aux dossiers Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, PO ou PB :</b> 2000 € / logement <b>Prime aux dossiers de Travaux de rénovation énergétique, PO ou PB :</b> > pour les très modestes : 2000 € / lgt > pour les modestes : 1600 € / lgt > pour les intermédiaires : 800 € / lgt > pour les supérieurs : 400 € / lgt <b>Prime aux dossiers de Travaux de rénovation énergétique avec obligation de conventionnement PB :</b> 1600€ / lgt <b>Prime aux dossiers comprenant un volet rénovation énergétique et une intervention sur l'habitat indigne ou dégradé :</b> pour les PO très modestes (TMO), modestes (MO) ou les PB : 4000 € / logement <b>Prime aux dossiers moyennement dégradé PB :</b> 300 € / logement <b>Prime aux dossiers d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (si AMO complète) :</b> 600 € / logement pour les PO et 300€ / logement pour les PB <b>Prime rénovation copropriété :</b> 3000 € / copropriété (si - de 6 logements), 500 € / lgt (si copro 7 à 20 lgts), 300 € / lgt (si copro + de 20 lgts) <b>Prime à la transformation d'usage (PB) :</b> 156 € / logement <b>Prime complémentaire au secteur tendu :</b> prime au développement du logement social (330 € / logement) et prime pour l'attribution d'un logement conventionné "très social" à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre de l'intermédiation locative (660 € / logement) et donnant lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative (PIL)	

**Pour rappel,** pour les territoires qui ne sont pas couverts par une opération programmée (OPAH, PIG, PIG Pacte territorial) ou pour un ménage qui souhaiterait s'affranchir de l'opérateur choisi par un territoire dans le cadre d'une opération programmée, la subvention travaux est majorée d'une subvention complémentaire destinée à participer au financement des prestations d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO).

*Voir en annexe 1 Tableau récapitulatif du régime de subvention des prestations AMO*



# 3/ MODALITES FINANCIERES : REGIME D'AIDES APPLICABLE AUX DOSSIERS TRAVAUX

## A/ AJUSTEMENT LOCAL DES TAUX D'AIDE / PLAFOND TRAVAUX

Les taux de subvention Anah sont des taux maximums.

Le Département de Loire-Atlantique, délégataire des aides Anah, peut moduler les taux de subvention à la baisse (afin de réguler les crédits) ou à la hausse (pour soutenir les enjeux identifiés sur le territoire), dans la limite fixée par les textes et inscrite à la convention de délégation des aides à la pierre signée entre l'État et le Département.

Aussi, pour son territoire de délégation, le Département de Loire-Atlantique décide, pour l'année 2025, de moduler à la hausse les aides de l'Anah pour les thématiques suivantes :

- Les projets de travaux lourds de propriétaire occupant pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé
- Les projets de maîtrise d'ouvrage d'insertion ;
- Les projets de travaux de propriétaires bailleurs (toutes thématiques), si un conventionnement (LOC 1, LOC 2 ou LOC3) à minima de 6 ans est contracté.

**Voir modalités précises dans les tableaux ci-dessous.**

En rouge, les modifications à la règle nationale (plafond des travaux éligibles augmenté et/ou taux d'aide ANAH majoré), dans le respect des dispositions de l'article R321-21-1 du CCH.

## B/ LES MODALITES GENERIQUES DE FINANCEMENT

### Travaux subventionnables

La délibération n° 2023-53 du 6 décembre 2023 fixe la liste des travaux recevables et autres dépenses associées dans le cadre des aides versées par l'Agence. En complément, quelques points saillants méritent d'être repartagés concernant :

- **La prise en compte des travaux induits** dans le cadre d'une demande de financement ANAH

Les travaux induits correspondent à l'ensemble des travaux qui ne contribuent pas directement mais sont nécessaires à l'exécution des travaux de rénovation énergétique, autonomie, ou sortie d'insalubrité. [Exemples : travaux préparatoires (dépose matériel existant), travaux de désinstallation de chantier (nettoyage et déblaiement), travaux de sécurisation (changement compteur électrique)]. A ce titre, ils sont comptabilisés dans l'assiette subventionnable.

Néanmoins, l'ANAH centrale préconise de vérifier que le montant de ces travaux induits reste faible par rapport au montant des travaux directement liés à la thématique de rénovation.

Pour le territoire de délégation du Département de Loire-Atlantique sera considéré comme raisonnablement faible un montant total HT de travaux induits n'excédant pas 30% du montant HT des travaux contribuant directement à la thématique de rénovation (autonomie, sortie insalubrité ou rénovation énergétique). Une lecture stricte de cette règle sera observée à l'instruction de l'aide Ma Prime Renov – Parcours accompagné des propriétaires bailleurs.

- **Dans le cadre d'une demande de financement de travaux d'autonomie (« Ma Prime Adapt »)**

Dans un dossier autonomie, les travaux subventionnables sont ceux préconisés dans le rapport de l'ergothérapeute ou le diagnostic « autonomie ».(Voir lien Extrarenov : [ici](#))

Le Département de Loire-Atlantique pourra dans ce cadre subventionner des travaux qui ne figurent pas sur la liste des travaux recevables, sous réserve qu'ils permettent la pose d'éléments fixe (fixés au mur) et qu'ils soient préconisés par un professionnel (architecte ou technicien compétent).

- **Dans le cadre d'une demande de financement de travaux de rénovation énergétique (« Ma Prime Renov – Parcours accompagné », PO / PB) :**

#### **La réfection de la toiture, subventionnable ?**

Les travaux d'isolation de la toiture sont finançables, quelle que soit la mise en œuvre choisie (isolation sous rampant, sarking...), dès lors que la résistance thermique finale est supérieure ou égale à la réglementation en vigueur. (Voir lien Extrarenov : [ici](#))

En revanche, les travaux de réfection de la toiture associés (changement tuile ou ardoise) ne sont pas subventionnables, même dans le cas d'une isolation de la toiture en sarking. Une unique exception : si des désordres dans la toiture (toiture fuyarde) sont démontrés par l'opérateur (photos, rapport de visite) alors que des travaux d'isolation de la toiture étaient engagés et financés par l'ANAH, les travaux d'étanchéité d'une partie de toiture fuyarde peuvent être financés au titre des travaux induits.

*Le cas échéant, le service instructeur du Département de la Loire-Atlantique acceptera de comptabiliser la dépense de réfection partielle de la toiture dans le total subventionnable, plafonnée à un montant équivalent la moitié du coût HT des travaux d'isolation de toiture selon les préconisations de l'ANAH. (Voir lien Extrarenov : [ici](#))*

#### **Les panneaux photovoltaïques, subventionnable ?**

Il est possible pour les bénéficiaires TMO / MO de financer des panneaux photovoltaïques si le bénéficiaire justifie de l'autoconsommation intégrale de la production électrique, notamment via la convention de raccordement sans injection (CACSI) conclue avec le gestionnaire du réseau public d'électricité.

*Cette pièce justificative devra être transmise au service instructeur du Département de la Loire-Atlantique, après signature du document par l'ensemble des partis, au plus tard au moment du paiement.*

#### **Seuil minimal de recevabilité d'un dossier**

En application de l'article 4 du règlement général de l'Anah (RGA), une demande de subvention n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à 1 000 € HT, quelle que soit la nature de ces travaux.

Aucune dérogation n'est possible.

#### **Écrêtement**

En application de la délibération 2021-21 du CA du 16 juin 2021, les aides des organismes cités ci-dessous doivent être saisies dans le plan de financement pour éviter le surfinancement :

- aides de l'Etat,
- aides de ses établissements publics (EPA et EPIC),
- aides des collectivités territoriales et de leurs groupements

- aides de l'UE,
- aides des organismes prestations vieillesse et familiale (ex : MDPH)

Le service instructeur du Département de Loire-Atlantique appréciera la règle d'écrêtement selon la méthodologie de l'ANAH (Voir lien Extrarenov : [ici](#))

- à l'engagement de la subvention (on parle d'une réduction de la subvention)
- et au paiement du solde par rapport au coût global de l'opération en TTC. A ce stade, il sera pris en compte tous les travaux réalisés par le ménage, même ceux non recevables par l'Anah.

En vertu du Conseil d'administration de l'anah du 11 décembre 2024, le RGA a été actualisé concernant le taux d'écrêtement à appliquer sur les dossiers de travaux de rénovation énergétique :

- 90% (contre 80% précédemment) pour les ménages et les propriétaires bailleurs ayant des ressources modestes
- 100% pour les ménages et les propriétaires bailleurs ayant des ressources très modestes

Pour mémoire, cette règle d'écrêtement ne concerne pas les dossiers Autonomie et LHI.

#### Avance de subvention

Les règles encadrant le versement des avances sont précisées par l'article R. 321-18 du code de la construction et de l'habitation (CCH) et par le RGA (articles 18 bis, 30 bis, 43 et 72). Ces articles renvoient au Conseil d'administration de l'Anah le soin de fixer le montant maximal pouvant être versé sous forme d'avance.

La délibération n°2024-30 du 9 octobre 2024 fixe les règles encadrant les avances versées aux bénéficiaires d'aides ANAH.

Face au risque de fraude, une instruction complémentaire du 9 janvier 2025 fixe **un taux maximal d'avance à 30% du montant prévisionnel de la subvention**. (Voir lien Extrarenov : [ici](#)) Cette instruction s'applique aux demandes d'avances déposées à compter du 1er janvier 2025, quelle que soit la date de dépôt des dossiers de demande de subvention et la catégorie d'entrée des travaux.

Pour rappel, cette avance de 30% est cumulable avec un éco-PTZ (ou PTZ Rénovation) uniquement si celui-ci est fondé sur la notification d'octroi de la subvention « MaPrimeRénov' Parcours accompagné ».

Le service instructeur du Département de Loire-Atlantique considère que chaque ménage doit être invité à choisir entre l'obtention d'une avance de 30% sur devis signé ou d'acompte sur facture. Il ne sera pas laissé la possibilité de cumuler les deux dispositifs de paiements avant solde, sans cas exceptionnel devant faire l'objet d'une présentation argumenté au service instructeur décisionnaire.

Pour mémoire, sur demande de l'ANAH centrale fin 2024, les services instructeurs ne peuvent plus verser d'avance sur subvention ANAH au bénéfice d'un mandataire financier. L'avance ANAH sera versée au ménage bénéficiaire de la subvention.

#### Évolution du montant des travaux entre l'attribution de l'aide et son paiement

- En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution.
- Le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention. Seul un « engagement rectificatif » permet d'ajuster une subvention à la hausse.

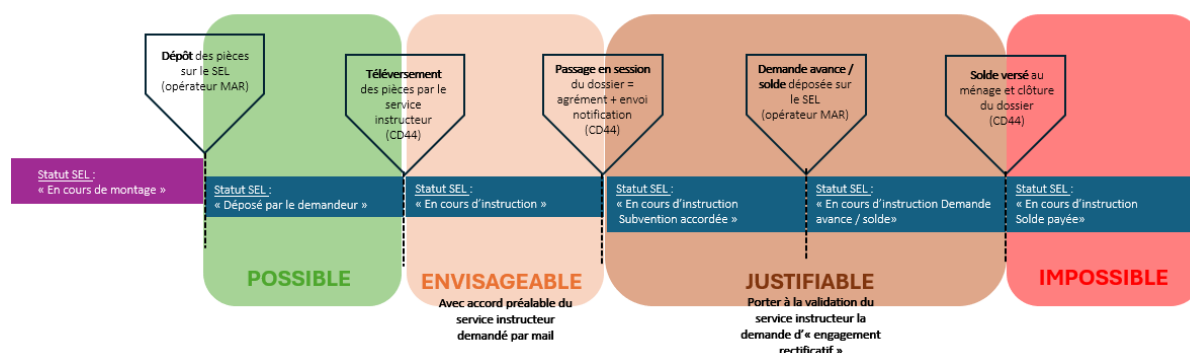
Le service instructeur du Département de Loire-Atlantique considérera les demandes d'engagement rectificatif au cas par cas, à l'appui d'une demande transmise par l'opérateur permettant de justifier de l'une des situations suivantes :

- **Changement contraint d'entreprise(s) travaux** suite liquidation entreprise ou fraude avérée, entraînant une évolution du montant des travaux et un impact substantiel sur le montant de subvention ANAH (+ 1000€ minimum).
- **Ajustement contraint du programme travaux** suite désordre constaté en phase chantier ou décision administrative contraignante (ex : ABF), entraînant une évolution du montant des travaux et un impact substantiel sur le montant de subvention ANAH (+ 1000€ minimum).

Vigilance : Le cas échéant, les nouveaux travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt de la demande d'engagement rectificatif.

**Rappel** : Le cas échéant, lorsqu'un projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, l'audit énergétique / rapport ergothérapeute du logement devra être actualisé pour intégrer ces modifications et permettre d'attester du maintien de la cohérence du projet travaux (saut de classe...).

Le versement sur le SEL de nouvelles pièces au dossier – pouvant possiblement impacter le plan de financement du ménage - doit s'opérer dans le respect de la méthodologie suivante :



Le service instructeur du département de Loire-Atlantique s'appuiera sur le MAR, tiers de confiance auprès du ménage, pour tous les échanges nécessaires au dossier, depuis le dépôt de la demande de subvention et jusqu'au paiement effectif du solde.

- ⇒ **Autre cas particulier légitimant le recours à un engagement rectificatif : Une subvention publique autre que ANAH est revue à la baisse** (ex : MDPH) justifiant la révision de l'écrêtement initial calculé à l'engagement de la subvention ANAH. (Voir paragraphe « Ecrêtement »)

#### Dépôts de plusieurs demandes de subventions successives dans un délai de cinq ans

Un demandeur peut déposer plusieurs demandes de subventions successives pour l'amélioration d'un même logement dans les conditions prévues ci-après.

Lorsque le dépôt d'une nouvelle demande intervient dans un délai de cinq ans à compter du dépôt d'une première demande ayant donné lieu à l'octroi d'une subvention, l'octroi d'une nouvelle aide est conditionné au respect du plafond de travaux le plus élevé parmi ceux applicables au titre des différentes demandes d'aides.

Deux situations doivent être distinguées selon que ce plafond de travaux a été atteint ou non :

- Si, au dépôt de la nouvelle demande d'aide, le plafond de travaux ainsi défini a déjà été atteint, aucune nouvelle aide ne pourra être octroyée ;
- Si le plafond de travaux pris en compte n'a pas été atteint au titre des travaux du ou des dossiers précédents, la nouvelle demande d'aide peut donner lieu à l'octroi d'une aide dans la limite du reliquat disponible sur le plafond de travaux.

Par dérogation, le plafond de travaux applicable aux travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (Ma Prime Adapt') est cumulable avec le plafond de travaux défini au deuxième alinéa du présent article.

En cas d'évolution des plafonds de travaux entre les différentes demandes d'aides, il est tenu compte du plafond de travaux applicable à la date de la nouvelle demande.

### Conditions d'octroi des aides

#### - Réponse aux critères d'éligibilité

Au-delà des critères d'éligibilité connus (revenus...), quelques éléments ont été modifiés en vertu du Conseil d'administration de l'anah du 11 décembre 2024 :

- Plus de prise en compte – lorsque le logement est mis à disposition à titre gratuit – des conditions de ressources de l'ensemble des personnes hébergées
- Accepter le compromis de vente en tant que justificatif de propriété au stade du dépôt de la demande de subvention. Le justificatif de propriété sera en revanche demandé au stade de la demande de paiement de l'avance / acompte / solde.

#### - Démarrage des travaux

Les travaux ne doivent pas avoir été débutés avant le dépôt du dossier de demande d'aide auprès de l'Anah.

Les factures datées antérieurement à la date de dépôt de demande de subvention ne pourront pas être pris en compte dans le calcul du solde de l'aide ANAH et sont susceptibles de remettre en cause l'intégralité de ma subvention.

#### - Engagement d'occupation

Dans les conditions prévues par l'article 15-D du RGA, les logements ayant fait l'objet de travaux subventionnés pour le compte de propriétaire occupant doivent être occupés pendant une durée d'au moins **trois ans**. Par dérogation, dans certains cas de force majeure (raisons d'ordre familial, de santé ou professionnelles) un propriétaire occupant peut être autorisé à ne plus occuper son logement.

Pour un propriétaire bailleur, deux configurations :

- Dans le cadre d'un conventionnement sans travaux ou Conventionnement avec travaux, respect des modalités du conventionnement (durée, plafond de loyer...).
- Dans le cadre d'un financement Ma Prime Renov – Parcours accompagné sans obligation de conventionnement, le logement doit être occupé par un locataire pendant au **moins 6 ans** à compter de la date de demande de solde. (Voir lien Extrarenov : [ici](#)). S'il ne respecte pas cet engagement, il devra rembourser la subvention au prorata du nombre d'années pour lesquelles l'obligation de louer n'a pas été honorée.

En vertu du Conseil d'administration de l'anah du 11 décembre 2024, l'interdiction de donner à bail ou de faire occuper le logement à un membre du foyer fiscal du bénéficiaire de la subvention est supprimée pour les dossiers Ma Prime renov - Parcours accompagné (obligation toujours en vigueur sur dossiers LocAvantage).

#### - Intégration de photos de l'existant dans les audits et diagnostics transmis

Un audit énergétique incitatif est obligatoire pour bénéficier des aides MaPrimeRénov' et CEE rénovation globale. Le service instructeur du Département de Loire-Atlantique devra pouvoir s'appuyer sur un audit contenant des photos de l'existant avant travaux.

Un diagnostic logement autonomie est obligatoire. Ces modalités sont précisées sur Extrarenov [ici](#). Le service instructeur du Département de Loire-Atlantique devra pouvoir s'appuyer sur un diagnostic contenant des photos de l'existant avant travaux.

Un dossier insalubrité doit contenir impérativement une grille d'insalubrité et un rapport contenant des photos de l'existant avant travaux.

- Valorisation des CEE par l'Anah

Dans le cas où le projet de travaux donne lieu à l'attribution de certificats d'économies d'énergie (CEE), le bénéficiaire, lorsqu'il est le maître d'ouvrage des travaux, s'engage sur l'honneur à réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

Une attention particulière est portée à ce sujet. Le service instructeur du Département de Loire-Atlantique exigera soit :

- La transmission pour tous les accompagnements portés dans le cadre de dispositif déjà en cours au 31.12.2023 :
  - au dépôt, le document « Engagements complémentaires » ([Cerfa 14566\\*04](#))
  - au moment de la demande de paiement, des « Attestations d'exclusivité » de chaque professionnel ([Cerfa 15347\\*01](#)) à fournir au plus tard, en version dématérialisée sur le SEL,
- La transmission à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 (pour tous les accompagnements portés hors dispositif en cours au 31.12.2023) :
  - au moment du dépôt de la demande de subvention, en version dématérialisée sur le SEL :
    - Attestation de projet de travaux [Formulaire « Attestation de travaux (devis) » disponible Extrarenov [ici](#)]
    - et formulaire « Engagements complémentaires » disponible Extrarenov [ici](#)
  - au moment de la demande de solde, en version dématérialisée sur le SEL
    - Attestation de fin de travaux [Formulaire « Attestation de travaux (facture) » disponible Extrarenov [ici](#)]

Par ailleurs, les devis transmis à l'instruction ne devront contenir aucune mention de CEE.

- Dans le cas d'une augmentation de la surface habitable (agrandissement / extension)

En cas d'agrandissement dans le volume d'un bâtiment existant (ex : aménagement de combles ou la transformation d'un garage), les travaux mis en œuvre au titre de la rénovation énergétique dans les surfaces habitables créées seront pris en compte dans les dépenses subventionnables du projet. La surface habitable <sup>1</sup>ainsi créée ne devra pas être supérieure à 50% de la surface habitable déjà existante.

En cas d'extension en construction neuve au-delà du volume bâti existant (ex : surélévation ou addition d'une construction), les aides ANAH s'ajustent :

- si extension inférieure à 14m<sup>2</sup> (ou 20 m<sup>2</sup> dans le cadre de travaux d'accessibilité/autonomie) : prise en compte des travaux recevables (délibération n°2023-53 du 6 décembre 2023) de l'existant et l'extension, dans les dépenses subventionnables du projet.
- si extension supérieure à 14m<sup>2</sup> (ou 20 m<sup>2</sup> dans le cadre de travaux d'accessibilité/autonomie) : les travaux réalisés dans l'extension ou de la sur-élévation ne seront pas pris en compte dans l'assiette de subvention, qui se limitera aux travaux

---

<sup>1</sup> La surface habitable est une **notion de droit immobilier**. Elle est définie par l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« **La surface habitable** d'un logement est la **surface de plancher construite**, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la **superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés** prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »



portant sur le volume du bâtiment existant. Pour cela :

- L'audit énergétique, dans son « état projeté » pourra intégrer la future extension dans son calcul de gain
- Le calcul du montant de subvention ANAH intégrera les travaux recevables (délibération n°2023-53 du 6 décembre 2023) mis en œuvre dans la surface de l'existant, sans proratisation dans le cas de travaux bénéficiant aux deux espaces (ex : mode de chauffage)

#### Conditions liées à la réalisation des travaux

- Obligation de fourniture et mise en œuvre des matériaux

Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le Règlement général de l'Anah.

L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements. Les travaux réalisés à partir de matériaux et d'équipements achetés directement par le propriétaire sont exclus du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en œuvre par une entreprise.

Cette disposition n'est pas applicable en cas d'auto-réhabilitation avec un encadrement technique ou la réalisation à partir de matériaux obtenus par voie de don (non comptabilisés dans les dépenses subventionnables).

- Éligibilité matériaux biosourcés

En application de la délibération n° 2023-53, les travaux de rénovation énergétique peuvent être réalisés avec des matériaux biosourcés (ouate de cellulose, fibre de bois, etc.).

- Spécificité pour les travaux de rénovation énergétique : obligation certificat RGE

Selon des modalités définies par instruction du directeur général, les travaux de rénovation énergétique financés par l'Agence doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant du label « Reconnu Garant de l'Environnement » (« RGE ») lorsqu'un tel label existe pour les travaux.

Il s'agira d'une qualification RGE par type de travaux et non par type de matériaux (ex : pas de qualification spécifique RGE pour l'usage des matériaux bio-sourcés).

Dans ce cadre et en cas de difficulté, le Département de Loire-Atlantique s'appuiera sur le document de l'ADEME « Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux depuis 2022 ? » disponible sur <https://librairie.ademe.fr/>

Le Département de Loire-Atlantique, dans le respect des principes rappelés par l'ANAH centrale, rappelle que les travaux de rénovation énergétique réalisés par une entreprise non RGE ne peuvent pas être considérés subventionnables et intégrés au calcul du gain énergétique.

Cas pratique : VMC à changer mais pas de devis par entreprise RGE. Deux options :

- Réalisation d'un nouveau devis travaux VMC par une entreprise RGE
- Devis non RGE = non pris en compte dans l'assiette subventionnable et dans le calcul de gain énergétique de l'audit. Le cas échéant, le service instructeur peut exiger l'ajustement de l'audit en ce sens.



## C/ LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

PROPRIETAIRES OCCUPANTS				
Appréciation du projet au regard de la situation résoudre et de la nature des travaux subventionnés		Plafond Travaux subventionnable	Taux maximal subvention ANAH	Bonification et primes cumulables
<b>Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé</b> (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille nécessitant des travaux lourds)  <b>Indice de dégradation (ID) ≥ 0,35 + obligation audit énergétique</b>	Atteinte de la classe "E" minimum après travaux	70 000€ HT	90% pour les très modestes 70% pour les modestes	<b>BONIFICATION "SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE"</b> Si Classe "F" ou "G" avant travaux et au moins D après travaux : + 10 points de travaux de subvention
	Non-atteinte de la classe "E" minimum après travaux	50 000 € HT	60% pour tous les ménages (modestes ou très modestes)	
<b>Travaux de rénovation énergétique MA PRIME RENOV' Parcours Accompagné</b>  Travaux de rénovation énergétique permettant 2 sauts de classes ou +	Gain de 2 classes	40 000 € HT	80% pour les très modestes 60% pour les modestes	<b>BONIFICATION "SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE"</b> Si Classe "F" ou "G" avant travaux et au moins D après travaux : + 10 points de travaux de subvention
	Gain de 3 classes	55 000 € HT	80% pour les très modestes 60% pour les modestes	
	Gain de 4 classes ou +	70 000 € HT	80% pour les très modestes 60% pour les modestes	
<b>Travaux d'accessibilité ou d'adaptation</b> du logement au vieillissement ou au handicap (MA PRIME ADAPT)		22 000 € HT	70% pour les très modestes 50% pour les modestes	
<b>Autres travaux</b>		20 000 € HT	35% pour les très modestes 25% uniquement pour les travaux concernant une copropriété en difficulté modestes non éligibles	

### Remarques :

- Le taux d'aide national pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé des propriétaires occupants est majoré par le présent PAT de 10 points (en rouge dans le tableau ci-dessus) ;
- Respect des plafonds de ressources : Conformément au II de l'article R. 321-12 du CCH et à l'article 15-C du règlement général de l'Anah, les bénéficiaires ne sont éligibles au régime d'aides que si leurs ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources dits « modestes » ou « très modestes » définis par l'arrêté du 24 mai 2013 et révisés, pour l'année 2025, par la Circulaire relative aux plafonds de ressources applicables en 2025 à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat du 21 novembre 2024. (Voir en annexe 2 : Plafonds de ressources 2025)
- Pour la thématique « Autre travaux », le financement des dossiers n'entre pas dans les priorités définies par l'Anah ni par le Département de Loire-Atlantique. Néanmoins, pour les ménages très modestes, pourront être pris en compte, selon les modalités précisées dans le tableau ci-dessus, dans le total de dépenses subventionnables, les travaux suivants :
  - o Travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, lorsqu'il y a un cofinancement de l'Agence de l'eau ou d'une collectivité. Pour ces travaux de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif, l'exigence thermique d'isolation du logement n'est pas requise ;

Cette demande de subvention au titre des « Autre travaux » devra être réalisé par l'intermédiaire d'un MAR (« Mon accompagnateur Renov »), via un dépôt sur le Service en Ligne (SEL) des pièces justificatives suivantes : devis, avis d'imposition, RIB, attestation co-financement SPANC.

## D/ LES PROPRIETAIRES BAILLEURS

**Tableau des aides propriétaires bailleurs, sans obligation de conventionnement (mobilisable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024)**

PROPRIETAIRES BAILLEURS (personnes physiques, max 3 logements sur 5 ans). A partir du 1er juillet 2024				
Projet de travaux subventionné		Plafond Travaux / dépenses subventionnable	Taux maximal subvention ANAH	Bonification et primes cumulables
Travaux de rénovation énergétique <b>MA PRIME RENOV' Parcours Accompagné</b>  Travaux de rénovation énergétique permettant 2 sauts de classes ou +	Gain de 2 classes	40 000 € HT	80% pour les très modestes 60% pour les modestes	<b>BONIFICATION "SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE"</b> Si Classe "F" ou "G" avant travaux et au moins D après travaux : + 10 points de travaux de subvention
	Gain de 3 classes	55 000 € HT	80% pour les très modestes 60% pour les modestes	
	Gain de 4 classes ou +	70 000 € HT	80% pour les très modestes 60% pour les modestes	

NOTA NOUVEAUTE 2025 : L'aide Ma Prime Renov – Parcours accompagné à destination des propriétaires bailleur permet sans obligation de conventionnement de financer des travaux d'amélioration énergétique. Pour s'assurer de son bon usage, le Département de Loire-Atlantique demande que soit versé au dossier de demande de subvention :

- un audit avec des photos de l'existants
- une grille de dégradation : éligibilité à « MPR Parcours accompagné » uniquement si indice de dégradation ANAH inférieur ou égale à 0,35. Si ID supérieur à 35%, orientation obligatoire vers du conventionnement avec travaux (moyennement dégradé a minima)

**Tableau des aides propriétaires bailleurs, avec obligation de conventionnement**

PROPRIETAIRES BAILLEURS					
Appréciation du projet au regard de la situation résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond Travaux subventionnable	Taux maximum de la subvention ANAH (conventionnement 6 ans minimum)			Bonification et primes cumulables
		LOC 1 (loyer intermédiaire)	LOC 2 (loyer social)	LOC 3 (loyer très social)	
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille nécessitant des travaux lourds)  Indice de dégradation (ID) ≥ 0,55 (ou Indice d'insalubrité ≥ à 0,30)  + obligation audit énergétique	1250 € HT /m² (SHF) dans la limite de 80m² / logement (soit au maximum 100 000 € / lgt)		45%		<b>PRIME "HABITER MIEUX"</b> Si gain énergétique > 35% : prime de 1500 € / lgt (Cette prime peut atteindre 2 000 € en cas de sortie des étiquettes F ou G et atteinte de l'étiquette D minimum)  <b>PIL (Prime Intermediation locative)</b> Si conventionnement LOC 2 ou LOC 3 et recours à un dispositif d'intermédiation locative (sous location, mandat de gestion) pendant 3 ans minimum : 1000 € de base + 1000 € en cas de mandat de gestion + 1000 € si surface du logement < ou = à 40m²  <b>Autres primes</b> indiquées à la délibération N° 2024-02 du CA de l'ANAH du 13/03/24
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (travaux de "petite LHI" : insalubrité < à 35%, péril, sécurité des équipement communs - risques saturnins)	937 € HT / m² (SHF) dans la limite de 80m² / logement (soit au maximum 74 960 € / lgt)		45%		
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (MA PRIME ADAPT)			45%		
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (Dégradation constatée sur grille) Indice de dégradation ≥ à 0,35 et < à 0,55			35%		
Travaux de rénovation énergétique (Travaux d'économie d'énergie sur logement peu ou pas dégradés avec un gain énergétique > à 35% et production d'une grille de dégradation)			35%		
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			35%		
Travaux de transformation d'usage		35%			

NOTA NOUVEAUTE 2025 : Pour le conventionnement sans travaux : Afin de contrôler que l'offre de logements conventionnés répond aux normes obligatoires de décence seront à fournir l'ensemble des diagnostics de mise en location dont la liste exhaustive est disponible [ici](#)

### Remarques générales sur les aides aux propriétaires bailleurs :

- Le plafond des travaux éligibles est majoré de 25 % pour tout type de travaux par le

présent PAT. De plus, le taux d'aide ANAH est majorée de 10 points (maximum autorisé), quel que soit le conventionnement choisi (LOC1, LOC2 et LOC3), afin de pouvoir rendre attractif l'effort de conventionnement auprès des bailleurs. Ces dispositions (en rouge dans le tableau ci-dessus) sont prises dans le respect de l'article R321-21-1.

- A l'exception des demandes de conventionnements sans travaux, tous les dossiers propriétaire bailleur doivent être déposés en papier, au service du département
- Précisions sur les travaux de transformation d'usage : Le Département de Loire-Atlantique se laisse la possibilité de soumettre ces dossiers à l'avis de la CLAH, en avant-projet et avant constitution du dossier de demande de subvention. Dans ce cadre, le cas échéant, il appartiendra à l'opérateur concerné, en amont de la CLAH, de rencontrer le Département de Loire-Atlantique afin de présenter le projet, avec à l'appui un pré-dossier composé d'une note de contexte, de plans et d'un état des surfaces avant et après travaux, de photos, d'un état récapitulatif des loyers projetés. En fonction de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, technique et environnemental, la CLAH pourra émettre un avis et d'éventuelles préconisations.

Les travaux de transformation d'un local concernent :

- La transformation d'un local autonome dont l'affectation d'origine n'est pas à usage d'habitation ;
- La transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement et affecté à l'origine à un autre usage que l'habitation.

Pour les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH, les projets concernés par une transformation d'usage ne sont pas soumis à l'avis obligatoire de la CLAH et ce sont les conditions de financement réservées à la MOI (maîtrise d'ouvrage d'insertion) qui s'appliqueront.

## E/ LES LOCATAIRES

LOCATAIRES			
Appréciation du projet au regard de la situation résoudre et de la nature des travaux subventionnés	Plafond Travaux subventionnable	Taux maximal subvention ANAH	Bonification et primes cumulables
Travaux pour la mise en décence réalisés dans le cadre de la loi du 12/07/1967 modifiée	20 000 € HT	35% pour les très modestes 20% pour les modestes	
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap (MA PRIME ADAPT)	22 000 € HT	70% pour les très modestes 50% pour les modestes	

### Remarques :

- Évolution du système d'aides à destination des propriétaires occupants du parc privé (voir délibération N°2023-46 du 6 décembre 2023 disponible sur [extrarenov.anah.gouv.fr/](http://extrarenov.anah.gouv.fr/)) ;
- Ajustements à noter concernant les modalités de demande auprès du propriétaire :  
En vue de recueillir l'accord du bailleur, le locataire lui adresse une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande décrit précisément les travaux envisagés et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Elle fait mention, notamment, de l'entreprise chargée d'exécuter ces travaux. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur.

Le locataire joint à sa demande d'aide l'un des deux documents suivants :

- Soit une copie de l'accord exprès du bailleur ;
- Soit une copie de la demande d'accord susmentionnée envoyée au bailleur permettant de prouver l'accord tacite du bailleur pour la réalisation des travaux.

## F/ LES ORGANISMES EN MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

ORGANISMES AGREES MOI			
Travaux pour réhabiliter un logement MOI	1250 € HT / m <sup>2</sup> (SHF) dans la limite de 120 m <sup>2</sup> / logement (soit max 150 000 € / lgt)	70%	<b>PRIME "HABITER MIEUX"</b> Si gain énergétique > 35% : prime de 1500 € / lgt (Cette prime peut atteindre 2 000€ en cas de sortie des étiquettes F ou G)
			<b>PRIME DE RESERVATION</b> Si droit de réservation préfectoral appliqué : 4000 €

### Remarque :

- Le taux d'aide ANAH pour les réhabilitations de logements en maîtrise d'ouvrage d'insertion est majoré de 10 points par le présent PAT (en rouge dans le tableau ci-dessus). En revanche, en application de l'annexe n°4 à la délibération n°2023-55 du Conseil d'administration du 6 décembre 2023, le plafond des travaux éligibles n'est pas majoré.

## G/ LES SYNDICATS DE COPROPRIETES

SYNDICATS DE COPROPRIETES				
Copropriétés "de droit commun"				
Projet de travaux subventionné		Plafond Travaux / dépenses subventionnable	Taux maximal subvention ANAH	Bonification et primes cumulables
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Toutes copropriétés	25 000 € HT / logement	Si gain énergétique de 35% : 30% (aide socle 1er niveau) Si gain énergétique de 50% : 45% (aide socle 2ième niveau)	<b>BONIFICATION "SORTIE PASSOIRE THERMIQUE"</b> Si copropriété classée F ou G avant travaux / classe au moins D après travaux : + 10 points du taux de l'aide socle  <b>PRIME INDIVIDUELLE</b> Si la copropriété a une demande collective portée par un mandataire commun : > PO très modestes : 3000 € par PO éligible > PO modestes : 1500 € par PO éligible  <b>BONIFICATION COPROPRIETES FRAGILES</b> Si copropriété fragile et valorisation CEE par ANAH : + 20 points du taux d'aide socle
	Copropriété en centre ancien < ou = à 20 lots	25 000 € HT / lgt	Si gain énergétique d'au moins 15% : 30% (aide socle)	
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble		20 000 € HT par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%	
AMO		1000 € HT / logement pour copropriété et < ou = à 20 lgts 600 € HT / logement pour copropriété de + de 20 lgts)	50% avec montant plancher de subvention de 3000 € par copropriété	
Copropriétés en difficulté				
Travaux réalisés sur un immeuble dans le cadre d'une OPAH-copro, ORCOD, volet "copropriété dégradé d'une opération programmée		Pas de plafond	35% (Majoration dans certaines situations listés dans la délibération 2023-48 du CA de l'Anah du 6/12/23)	<b>PRIME "COPROPRIETE EN DIFFICULTE"</b> + 20 points du taux de l'aide socle (Valorisation obligatoire des CEE par l'ANAH)  <b>BONIFICATION SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE</b> + 10 points du taux de l'aide socle (classe F ou G avant travaux, D minimum après travaux)  <b>PRIMES INDIVIDUELLES</b> 3000€ pour les PO très modestes 1500 € pour les PO modestes (demande groupée pour l'ensemble des propriétaires éligibles)
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (PDS)		Pas de plafond	50% (Majoration dans certaines situations listés dans la délibération 2023-48 du CA de l'Anah du 6/12/23)	
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, péril, saturnisme...)		Pas de plafond	50%	
Travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété		Pas de plafond	50%	

## 4/ MODALITES FINANCIERES DU DISPOSITIF RELATIF AUX LOYERS CONVENTIONNES POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

### A/ LE DISPOSITIF LOC-AVANTAGES

Les niveaux de loyers applicables (intermédiaires, sociaux et très sociaux) sont fixés nationalement par décret, à la commune, sur la base de valeurs observées, actualisées chaque année, et sans possibilité de modulation locale par les programmes d'actions territoriaux. Se référer au lien suivant : <https://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/locavantages/>

### B/ GRILLE DE LOYER DES ANNEXES

Un loyer accessoire est possible pour des annexes non accolées au logement, qui pourraient être louées à un tiers indépendamment du logement (place de stationnement ou garage, terrasses et cours, jardins).

Les règles d'application sont les suivantes : 10% du montant du loyer principal hors charges, dans la limite d'un forfait maximum par type d'équipement.

	<b>LOC 1 (Intermédiaire)</b>	<b>LOC 2 (social)</b>	<b>LOC 3 (très social)</b>
<b>Garage individuel boxé</b>	60 €	52 €	41 €
<b>Emplacement de parking souterrain</b>	50 €	35 €	25 €
<b>Emplacement de parking aérien</b>	12 €	10 €	8 €
<b>Jardin &gt; à 15 m2</b>	20 €	20 €	17 €
<b>Maxi par logement pour la totalité des accessoires</b>	80 €	73 €	52 €

## 5/ MODALITES FINANCIERES : LES AIDES PROPRES DU DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

Type de bénéficiaire	Conditions cumulatives	Nature de l'intervention	Éléments de calcul de l'aide	Observations (Suivi budgétaire particulier...)
Propriétaires occupants ayant un projet de travaux de sortie d'insalubrité	Disposer d'une <b>notification d'agrément ANAH "Ma Prime Logement Dément"</b> délivrée en N ou N-1 pour un logement situé en Loire-Atlantique (pièce obligatoire au dépôt)	<b>Soutien à la résorption de l'habitat insalubre en Loire-Atlantique</b>	50% de la dépense subventionnable HT plafonnée à 10 000 € / logement (sollicitable une seule fois)	Voir le "Règlement d'intervention des aides pour l'amélioration de l'habitat privé" 2025 du Département de Loire-Atlantique (Formulaire de demande de subvention annexé)
Organisme MOI agréé	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Être agréé par la Préfecture en tant qu'organisme MOI</li> <li>&gt; Disposer d'une <b>notification d'agrément de l'ANAH « ANAH Organisme » ou « Conventionnement avec Travaux »</b> (pièce obligatoire au dépôt)</li> <li>&gt; Conventionnement ou sous-location à une association, à un niveau de loyer très social, social ou intermédiaire, pour une durée minimum de 10 ans</li> <li>&gt; Atteinte après travaux du label "BBC Rénovation Résidentiel 2024" : Obtention d'une étiquette A ou B du DPE, c'est-à-dire une consommation énergétique inférieure à 110 kWhEP/m²/an et des émissions de gaz à effet de serre inférieures à 11 kgéqCO2/m²/an, selon la méthode de calcul du DPE.</li> <li>&gt; Confier le bien en gestion locative à une agence immobilière sociale (AIS) ou une association dans le cadre d'une sous location</li> </ul>	<b>Développement d'une offre locative qualitative et à prix modéré sur le territoire</b>	20 % du montant des travaux hors taxe (HT) plafonnée à 15000 € / logement conventionné (Loc 1,2,3 ou équivalent)	Voir le "Règlement d'intervention des aides pour l'amélioration de l'habitat privé" 2025 du Département de Loire-Atlantique (Formulaire de demande de subvention annexé)



## 6/ ANNEXES

Annexe 1 : Tableau récapitulatif du régime de subvention des prestations AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage).

Nature de travaux faisant l'objet de l'accompagnement	Bénéficiaires	Prestataires obligatoires	Montant du complément de subvention
Travaux de rénovation énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>PO très modestes (TMO)<sup>3</sup></li> <li>PB très modestes (TMO)<sup>4</sup></li> </ul>	MAR'	<ul style="list-style-type: none"> <li>prestation subventionnable plafonnée à 100 % de 2 000 € TTC par logement</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>PO modestes (MO)<sup>5</sup></li> <li>PB modestes (MO)<sup>6</sup> ou éligibles au dispositif « Habiter Mieux »</li> </ul>	MAR'	<ul style="list-style-type: none"> <li>prestation subventionnable plafonnée à 80 % de 2 000 € TTC par logement</li> </ul>
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	PO ou PB	Habilitation Anah ou Agréé L. 365-1 du CCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>prestation subventionnable plafonnée à 2 000 € TTC par logement</li> </ul>
Projet cumulant des travaux de rénovation énergétique et de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	PO ou PB	Habilitation Anah ou Agréé L. 365-1 du CCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>prestation subventionnable plafonnée à 4 000 € TTC par logement</li> </ul>
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation au vieillissement ou au handicap	PO ou locataire	Habilitation Anah ou Agréé L.365-1 CCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>forfait de 350 € (AMO « socle »)</li> </ul>
	PO ou locataire	Habilitation Anah ou Agréé L.365-1 CCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>forfait de 600 € (AMO « complète »)</li> </ul>
	PO ou locataire	Habilitation Anah ou Agréé L.365-1 CCH	<ul style="list-style-type: none"> <li>forfait de 800 € (AMO « ergothérapeute »)</li> </ul>
	PB	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>forfait de 313 €</li> </ul>
Travaux de transformation d'usage	PB	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>forfait de 156 €</li> </ul>
Autres travaux (délibération PO)	PO	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>forfait de 156 €</li> </ul>
Prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires	PB	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>forfait de 520 €</li> </ul>

## Annexe 2 : Plafond de ressources 2025 sur le territoire de Loire-Atlantique

### Autres collectivités

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources		
	« très modestes » <i>(prévus à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>	« modestes » <i>(prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>	« intermédiaires » <i>(prévus à l'article 2 de l'arrêté du 24 mai 2013)</i>
1	17 173	22 015	30 844
2	25 115	32 197	45 340
3	30 206	38 719	54 592
4	35 285	45 234	63 844
5	40 388	51 775	73 098
Par personne supplémentaire	5 094	6 525	9 254