

Conseil départemental de Loire-Atlantique



POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT

REGLEMENT D'INTERVENTION 2025 POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ

(assemblée départementale du 27 mars 2025)

Les aides détaillées au sein de ce règlement financier sont attribuées par le Président du conseil départemental au nom de l'État, conformément à la délibération de l'assemblée départementale du 31 janvier 2022 relative à la prise de délégation des aides à la pierre de l'État 2022-2027. Un rendu compte de ces décisions est présenté à l'assemblée délibérante deux fois par an.

SOMMAIRE

Table des matières

Partie I - Les aides déléguées de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)	3
Partie II - Les aides du Département de Loire-Atlantique pour le parc privé	4
1 – AIDE DÉPARTEMENTALE POUR LES PROJETS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INSALUBRE FINANCÉS PAR MA PRIME LOGEMENT DÉCENT	5
2 – AIDE DÉPARTEMENTALE AUX LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI).....	7
Annexe 1 : Tableaux de synthèse de Programme d'action territorial 2025.....	9
Annexe 2 : Contacts	11

Partie I - Les aides déléguées de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah)

Les modalités de financement dans le cadre des aides déléguées de l'Anah pour le Département de Loire-Atlantique sont précisées dans le programme d'actions territorial 2025. Les tableaux de synthèse du PAT sont joints en annexe 1 de ce document.

Partie II - Les aides du Département de Loire-Atlantique pour le parc privé

En qualité de délégataire des aides à la pierre, le département de Loire-Atlantique instruit les aides déléguées par l'ANAH.

En complément, le département de Loire-Atlantique choisit d'apporter un soutien financier complémentaire et particulier aux projets stratégiques suivants :

- Projets de lutte contre l'habitat indigne (financés par Ma Prime Logement Décent)
- Projets de la réhabilitation de bâtiments anciens dégradés aux organismes de MOI

L'accord de financement du Département devra pouvoir s'appuyer sur l'instruction et la notification d'octroi de l'aide délivrée par l'ANAH à la demande de financement principal.

1 – AIDE DÉPARTEMENTALE POUR LES PROJETS DE LUTTE CONTRE L’HABITAT INSALUBRE FINANCÉS PAR MA PRIME LOGEMENT DÉCENT

Références juridiques

- Articles L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants et R.327-1 du code de la construction et de l’habitation
- Délibération de la commission permanente du 11 mars 2021 relative au nouveau dispositif d’aides à l’amélioration de l’habitat privé
- Règlement général de l’Agence nationale de l’habitat (Anah)

Définition de l’aide départementale

Pour permettre à chacun de vivre avec confort et sécurité chez lui, l’Etat a mis en place l’aide Ma Prime Logement Décent qui subventionne les travaux de rénovation des logements indignes ou dégradés (hors copropriété).

Le département de Loire-Atlantique fait le choix d’apporter une subvention complémentaire pour soutenir la résorption des situations d’insalubrité à l’échelle de son territoire, en améliorant la soutenabilité des plans de financement pour les ménages.

Modalité d’intervention

Cette subvention départementale est destinée à cofinancer les travaux des **propriétaires occupants** de logements insalubres bénéficiaires de l’aide ANAH Ma Prime Logement Décent.

Taux de subvention	50 % du montant des travaux hors taxe (HT) plafonné à 10 000 € par logement (sollicitable 1 seule fois / logement)
Niveau de d’insalubrité (grille de calcul Anah)	Aligné sur l’indice de dégradation de l’ANAH

Bénéficiaire

Propriétaire occupant faisant valoir une notification d’octroi d’aide Ma Prime Logement Décent (financement ANAH) sur son logement situé sur le territoire de la Loire-Atlantique.

Conditions d’attribution

Pour bénéficier de cette subvention, plusieurs conditions sont à respecter :

- Disposer d’une notification d’octroi d’aide de l’ANAH pour une subvention Ma Prime Logement Décent délivrée en N ou N-1 pour un logement situé en Loire-Atlantique. Cette pièce est obligatoire et doit être versée au dossier de demande de subvention avec l’ensemble des autres pièces justificatives)

- Respecter la procédure de dépôt (voir paragraphe suivant) et le cadre de la demande de subvention précisé dans le formulaire en annexe (transmission pièces justificative...)

Procédure

L'aide du Département de Loire-Atlantique est mobilisée par l'intermédiaire d'une demande de subvention dédiée, réalisée impérativement après la notification d'octroi de l'aide ANAH. Les modalités de dépôt sont les suivantes :

- Dépôt de demande de subvention par l'intermédiaire de la plateforme Publik (https://www.loire-atlantique.fr/44/numerique/demarches-en-ligne/c_1429511)
- Ou très exceptionnellement pour 2025 en cas de difficultés matérielles, dépôt de demande de subvention en format papier, à envoyer à l'adresse indiquée sur le formulaire dédié à cette aide.

L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département.

La décision revient au Président du conseil départemental et par délégation du Vice-président solidarité et cohésion des territoires.

2 – AIDE DÉPARTEMENTALE AUX LOGEMENTS DANS LE CADRE D'UNE MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (MOI)

Références juridiques

- Articles L.321-1 et suivants, R.321-1 et suivants et R.327-1 du code de la construction et de l'habitation
- Délibération de la commission permanente du 11 mars 2021 relative au nouveau dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat privé
- Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Définition de l'aide

Pour soutenir la réhabilitation ambitieuse de bâtiments anciens dégradés et la production d'une offre de logements locatifs très sociaux de qualité, l'Etat est le financeur principal de la production de logements d'insertion (MOI).

Le Département de Loire-Atlantique, dans une logique de soutien à la requalification des cœurs de bourg, fait le choix d'apporter une subvention complémentaire pour soutenir l'émergence de projet de logements sociaux en diffus à l'échelle de son territoire, en améliorant l'équilibre de l'opération favorable à un moindre reste à charge pour le territoire.

Modalité d'intervention

Cette subvention départementale est destinée à cofinancer les opérations de MOI bénéficiaires d'un financement ANAH.

Elle correspond à :

Taux de subvention	20 % du montant des travaux hors taxe (HT) plafonnée à 15 000 € / logement quel que soit le conventionnement choisi (Loc 1, 2,3 ou équivalent).
Niveau de performance après travaux	Un niveau de consommation maximale correspondant au 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/m ² /an et des émissions de gaz à effet de serre inférieures à 11 kgéqCO ₂ /m ² /an, <u>selon la méthode de calcul du DPE</u> . En cas d'impossibilité technique, à argumenter.

Bénéficiaire

Le bénéficiaire de cette subvention est nécessairement un organisme agréé en MOI faisant valoir la notification d'octroi de l'aide ANAH Organisme ou un Conventionnement avec Travaux sur une propriété bâtie située sur le territoire de la Loire-Atlantique.

Conditions d'attribution

Pour bénéficier de cette subvention, plusieurs conditions cumulatives sont à respecter :

- Être agréé par la Préfecture en tant qu'organisme MOI ;
- Fournir la notification d'octroi de l'ANAH (pour une subvention « ANAH Organisme » ou « Conventionnement avec Travaux ») délivrée au cours des 6 derniers mois maximum (pièce justificative obligatoire, à verser au dossier de demande de subvention)
- Montrer l'atteinte 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.
- Conventionner ou sous-louer à une association à un niveau de loyer très social, social ou intermédiaire (Loc 1, 2, 3 ou équivalent) pendant une durée minimale de 10 ans
- Confier le bien en gestion locative à une agence immobilière sociale (AIS) ou une association dans le cadre d'une sous location ;
- Respecter la procédure de dépôt (voir paragraphe suivant) et le cadre de la demande de subvention précisé dans le formulaire en annexe (transmission pièces justificative...)

Procédure

L'aide du Département de Loire-Atlantique est mobilisée par l'intermédiaire d'une demande de subvention dédiée, réalisée impérativement après la notification d'octroi de l'aide ANAH (ANAH Organisme ou Conventionnement avec Travaux). Les modalités de dépôt sont les suivantes :

- Dépôt de demande de subvention par l'intermédiaire de la plateforme Publik (https://www.loire-atlantique.fr/44/numerique/demarches-en-ligne/c_1429511)
- De façon très exceptionnelle pour 2025, en raison de difficultés techniques ou matérielles, Ou dépôt de demande de subvention en format papier, à envoyer à l'adresse indiquée sur le formulaire dédié à cette aide.

L'instruction de la demande de subvention est réalisée par le service habitat du Département.

La décision revient au Président du conseil départemental et par délégation du Vice-président solidarité et cohésion des territoires.

Annexe 1 : Tableaux de synthèse de Programme d'action territorial 2025

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
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation constatée sur grille nécessitant des travaux lourds) Indice de dégradation (ID) ≥ 0,35 + obligation audit énergétique	Atteinte de la classe "E" minimum après travaux	70 000€ HT	90% pour les très modestes 70% pour les modestes	BONIFICATION "SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE" 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)	
Travaux de rénovation énergétique MA PRIME RENOV' Parcours Accompagné 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	BONIFICATION "SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE" 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	
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	
Autres travaux		20 000 € HT	35% pour les très modestes 25% uniquement pour les travaux concernant une copropriété en difficulté modestes non éligibles	

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	

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%		PRIME "HABITER MIEUX" 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) PIL (Prime Intermediation locative) 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 Autres primes 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)			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	937 € HT / m² (SHF) dans la limite de 80m² / logement (soit au maximum 74 960 € / lgt)		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%		

Tableau des aides propriétaires bailleurs, sans obligation de conventionnement (mobilisable à compter du 1^{er} 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 MA PRIME RENOV' Parcours Accompagné 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	BONIFICATION "SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE" 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	

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

SYNDICATS DE COPROPRIETES			
Copropriétés "de droit commun"			
Projet de travaux subventionné		Plafond Travaux / dépenses subventionnable	Taux maximal subvention ANAH
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 2ème niveau)
	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)
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%
			PRIME "COPROPRIETE EN DIFFICULTE" + 20 points du taux de l'aide socle (Valorisation obligatoire des CEE par l'ANAH) BONIFICATION SORTIE DE PASSOIRE THERMIQUE + 10 points du taux de l'aide socle (classe F ou G avant travaux, D minimum après travaux) PRIMES INDIVIDUELLES 3000€ pour les PO très modestes 1500 € pour les PO modestes (demande groupée pour l'ensemble des propriétaires éligibles)

Annexe 2 : Contacts

Contacts	
Boîte mail fonctionnelle du pôle habitat privé	habitat.prive@loire-atlantique.fr