PROGRAMME D'ACTIONS 2023

DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE DE LA VILLE DE PARIS

Le programme d'actions territorial constitue un support opérationnel pour la gestion des aides publiques en faveur de la rénovation de l'habitat privé par la Ville de Paris.

Il est applicable au 3 juillet 2023

SOMMAIRE

Table des matières

Introduction....5
I - QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT PARISIEN....5
II - LES AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ Bilan 2022....5
1 – Des aides et des bénéficiaires....5
2 - La lutte contre l'habitat indigne et dégradé....6
3 - Les actions en faveur du Plan Climat de Paris dans le parc privé et le programme MaPrimeRénov' Copropriété....7
Le PIG EcoRénovons Paris Socle, le PIG EcoRénovons Paris + et MaPrimeRénov' Copropriété....7
4 - L'adaptation des logements au handicap et au vieillissement....7
5 - L'intervention auprès de propriétaires bailleurs....7
Chapitre I Les interventions de la Ville de Paris en matière d'habitat privé....8
I - Dispositifs et opérateurs....8
II - L'opération programmée d'amélioration de l'habitat - Copropriétés dégradées (OPAH-CD), dite « OAHD 5 »....9
III - La rénovation énergétique et environnementale des copropriétés parisiennes....9
Chapitre II Les aides à l'habitat privé....11
I – PRINCIPES GÉNÉRAUX....11
1 - Conditions et instances....11
2 - Les priorités 2023....11
3- Les subventions....12
II – DOTATION ET OBJECTIFS 2023....13
III - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS....13
1 - Les règles d'attribution des subventions....13
1.1 - Les dossiers prioritaires....13
1.2 - Les conditions de ressources....14
2 – Les subventions....15
2.1 - L'aide « MaPrimeRénov' Sérénité »....16
2.2 - MaPrimeRénov' tout « propriétaire occupant », par geste....17
2.3 - Les aides aux travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures....17
2.4 – Les subventions accordées à titre exceptionnel....17
IV - LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS....18
1 - Les règles d'attribution des subventions....18
1.1 - La nature des travaux à réaliser....18
1.2 - Les conditions à remplir....18
1.3 – Les subventions accordées à titre exceptionnel....19
1.4 - Les dispositifs de conventionnement....19
1.4.1 - Le dispositif Loc'Avantages....19
1.4.2 - Le dispositif parisien « Louez Solidaire et sans risque »....20
1.4.4 - Les réservations de logements....22
1.4.5 - Dérogation saturnisme (suppression de l'accessibilité au plomb des peintures). 22
1.4.6 - Dérogation « travaux d'adaptation »....22
1.5 - L'éco-conditionnalité....22
1.6 - Le cas particulier des propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés)....23
2 - Les subventions....23

3 - Les primes....25
4 - Aides Action Logement....26
5 – MaPrimeRénov' tout « propriétaire bailleur », par geste....26
V - LES AIDES AUX COPROPRIÉTÉS....26
1 - Les règles d'attribution des subventions....26
1.1 - Le registre national d'immatriculation des copropriétés....26
1.2 - La nécessité d'établir un diagnostic multicritères....27
1.3 - La nécessité de faire appel à une entreprise qualifiée « RGE »....27
1.4 - Les situations dans lesquelles un syndicat de copropriétaires peut solliciter une subvention....27
1.4.1 – Les copropriétés en difficulté (dégradées)....27
1.4.2 – Les travaux d'accessibilité....30
1.4.3 – Les travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures (saturnisme)....30
1.4.4 – Le financement de l'ingénierie - pour études / suivi animation....30
1.4.5 – Les travaux de rénovation énergétique en copropriété (dispositif MaPrimeRénov' Copropriété)....30
2 - Les subventions aux syndicats de copropriétaires....33
3 - L'aide de la Ville de Paris pour la rénovation énergétique....35
VI - LES HÔTELS MEUBLÉS....41
1 - Les règles d'attribution des subventions....41
2 - Les subventions et plafonds de loyer....41
2.1 - Dispositif « de base »....41
2.1.1 - Taux de subvention....41
2.1.2 - Plafonds de loyers à respecter sur les chambres conventionnées....41
2.2 - Dispositif « rehaussé »....42
2.2.1 - Subvention....42
2.2.2 - Plafonds de loyers à respecter sur les chambres conventionnées....42
Chapitre III Les autres actions en matière d'habitat privé....43
I - LES OBSERVATOIRES....43
II - L'INFORMATION À L'ATTENTION DES PARISIENS....43
1 - L'Agence Parisienne du Climat - APC....43
2 - SOLIHA....43
3 - L'Agence Départementale d'Information sur le Logement - ADIL de Paris....44
III - Le service public de la rénovation de l'habitat « France Rénov' »....44
Chapitre IV Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre dans le cadre du programme d'actions....45
I - Modalités de suivi des actions....45
II - Le suivi des dispositifs opérationnels....45
III - Évaluation et bilan des actions en faveur de la rénovation de l'habitat privé....45
IV - Politique de contrôle....45
ANNEXE 1....47
ANNEXE 2....51
ANNEXE 3....53
ANNEXE 4....55
ANNEXE 5....59

Introduction

I - QUELQUES CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT PARISIEN

Nombre d'habitants *Insee 2023 - estimations provisoires*	2 102 650
Nombre de logements *Insee 2019*	1 389 375
Dont nombre et pourcentage de logements vacants *Insee 2019*	120 295 soit 8,7%
Dont nombre et pourcentage de résidences secondaires ou logements occasionnels *Insee 2019*	131 320 soit 9,5%
Parc privé / parc social *Source APUR 2021*	77,8% / 22,4%

Le parc parisien par statut d'occupation :

La part de résidences principales en 2019 (*source Insee*)	1137759
Propriétaires	*33,40 %*
Locataire du secteur privé ou parc social	*61,70 %*

Une caractéristique du parc de logements parisiens est sa structuration en copropriété. Les logements individuels font figures d'exceptions puisqu'ils ne représentent que 0,9 % du parc de logements (*Source APUR 2021*).

Selon les données de la Chambre des Notaires (4ème trimestre 2022), à Paris le prix de vente médian des appartements anciens est situé à 10 580 €/m². Le loyer moyen mensuel (charges comprises) estimé au 3ème trimestre 2022 est de 28,6 € /m².

(Source : Estimations réalisées par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)).

II - LES AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVÉ Bilan 2022

1 - Des aides et des bénéficiaires

En 2022, la dotation de l'Anah en fin de gestion était de 28,85 M€. 28,82 M€ ont été engagés (travaux + ingénierie) soit 99 %.
La dotation 2021 de la Ville de Paris a été fixée à 9,16 M€ en autorisations d'engagements. 8,24 M€ ont été engagés soit 90 %.
En 2022, les aides (Anah + Ville de Paris) attribuées ont concerné 3 314 logements. Parmi les 3 314 logements subventionnés ayant bénéficié des aides de l'Anah et de la Ville de Paris, 2 302 ont bénéficié du programme Habiter Mieux/MaPrimeRénov' en raison d'un gain énergétique supérieur à 35 %. Le montant des travaux aidés a atteint 61,8 M€. Les dossiers aidés ont bénéficié de 28 M€ de subventions de

l'Anah et 8,2 M€ de la Ville, soit un total de 36,3 M€ d'aide travaux. 794 K€ ont également été attribués par l'Anah en matière d'ingénierie en suivi-animation pour des opérations programmées.

Une majorité des logements subventionnés par la Ville et l'Anah l'ont été dans les dispositifs opérationnels (OPAH et PIG).

10,68 % des logements subventionnés ont concerné des propriétaires occupants (PO), 0,75 % des propriétaires bailleurs (PB) et 88,56 % à des syndicats de copropriétaires (SDC).

Les objectifs assignés par les services régionaux de la DRIHL en début d'année ont en très partie été atteints, voire majoritairement dépassés.

2022	Objectifs Anah (en nombre de logements)	Nombre de logements réalisés	% de réalisation
PB	31	25	81 %
Intermédiation locative (IML)	97	50	49 %
'PO énergie avec gain énergétique supérieur à 35%	100	33	33 %
PO autonomie	93	62	67 %
PO LHI et TD	125	130	104 %
Copropriétés en difficulté	756	1158	153 %
Copropriété fragile (HM/MPR)	11149	1109	97 %
Copropriété saine (MPR)	1150	536	47 %
Total MPR	SO	2302	SO
Dont PB	SO	21	SO
Dont PO	SO	243	SO
Dont SDC (Copro fragile + saine + en difficulté avec gain > 35%)	SO	2038	SO

2 - La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

En 2022, l'Anah et la Ville de Paris ont subventionné des travaux relatifs à la lutte contre l'habitat dégradé pour 1 290 logements dont 1 106 dans le cadre de l'opération de'amélioration de l'habitat dégradé (OAHD). Le montant des travaux subventionnés s'élève à 31,5 M€, et celui des subventions allouées à 20,3M€. Ainsi, sur les 36,3 M€ de subventions totales allouées en 2022, 56 % l'ont été au titre de l'habitat dégradé.

Par ailleurs la délégation locale de l'Anah subventionne les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI). Il s'agit des modes de traitement les plus coercitifs de la lutte contre l'habitat insalubre. Après acquisition, les immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable (RHI) ou remédiables (THIRORI) sont démolis (RHI) ou réhabilités (THIRORI) pour produire des logements sociaux. L'Anah subventionne les études de faisabilité et de calibrage et la phase opérationnelle (accompagnement social et relogement, déficit d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation). En 2022, deux demandes de financement, concernant la même adresse, ont été traitées à Paris avec un montant total de subvention de 857 928 €.

3 - Les actions en faveur du Plan Climat de Paris dans le parc privé et le programme MaPrimeRénov' Copropriété

Le PIG EcoRénovons Paris Socle, le PIG EcoRénovons Paris + et MaPrimeRénov' Copropriété

En 2022, 14,9 M€ ont été consacrés à la rénovation énergétique à Paris :

- 9,7 M€ de subventions Anah aux syndicats des copropriétaires dont 7,6 M€ au titre de copropriétés fragiles ont été engagés et 2 M€ au titre des copropriétés saines dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété ;
- 3,4 M€ d'aides spécifiques de la Ville de Paris aux syndicats de copropriétaires ;
- 1,8 M€ de subventions allouées aux propriétaires occupants dont :
    - 640 k€ pour le financement de projet de rénovation individuel (dont 488k€ accordés par l'Anah et 152 k€ par la Ville de Paris) pour 33 logements (MPR Energie) ;
    - 1,6 M€ dans le cadre de primes individuelles Anah abondées par la Ville de Paris (169k€ de l'Anah abondées par 990 k€ de la Ville de paris) pour 129 logements.

Le PIG Éco-rénovons Paris + a été lancé en septembre 2022, prenant le relais du PIG 1000 immeubles – « Éco-rénovons Paris » (2016-2021) et d'Eco-rénovons Paris socle (2021-2022). Mis en place par la Ville de Paris pour favoriser la rénovation énergétique et environnementale conformément au Plan Climat, il a permis d'accompagner au total 180 immeubles en copropriété, soit 322 bâtiments, équivalant à 13 327 logements .

4 - L'adaptation des logements au handicap et au vieillissement

En 2021, 62 logements de propriétaires occupants et 132 logements en copropriété ont été rendus accessibles pour 466 k€ de subventions, couvrant 77 % du montant des travaux, dont 348,5 k€ de l'Anah et 117,5 k€ de la Ville de Paris.

La conférence des financeurs sur la perte d'autonomie, à laquelle participe la délégation locale Anah de Paris, est l'instance partenariale pour promouvoir des synergies d'actions techniques avec l'ensemble des partenaires. Ce partenariat est recherché notamment avec la CNAV Ile-de-France en matière d'aide à l'habitat.

5 - L'intervention auprès de propriétaires bailleurs

L'attribution de subventions à un propriétaire bailleur est conditionnée au conventionnement de son logement (cf. chapitre II, point IV).

- Conventionnement sans travaux

80 conventions sans travaux ont été réalisées en 2022 dont 48 dans le cadre du dispositif « Louez solidaire et sans risque » (dispositif d'intermédiation locative (IML)), soit 49 % des conventions. Les conventions restantes ont été signées hors « Louer solidaire et sans risque », par des propriétaires bailleurs directement auprès de la délégation locale Anah de Paris.

Par ailleurs, il convient de souligner que 84 avenants de prorogation ont été réalisés, attestant de la satisfaction des bailleurs dans le conventionnement Anah.

Enfin, la majorité des loyers pratiqués à Paris dans le cadre des conventionnements Anah sans travaux sont à loyer intermédiaire en raison du marché locatif particulièrement tendu. En 2022, 26 conventions sociales dont 11 en IML, et 3 conventions très sociales en IML ont néanmoins été signées.

- Conventionnement avec travaux

En 2022, 22 propriétaires bailleurs ont signé une convention avec travaux pour bénéficier d'une aide de l'Anah. Toutes ont été signées avec un loyer intermédiaire (Loc1) sauf une convention Loc2 et aucune convention Loc 3. Deux conventions à loyer Loc1 ont par ailleurs fait l'objet d'une réservation Ville dans le cadre du dispositif « Louer solidaire et sans risque ».

Chapitre I
Les interventions de la Ville de Paris en matière d'habitat privé

La Ville de Paris mène une politique d'amélioration de l'habitat privé dont l'objectif est d'aider les propriétaires à maintenir un parc de logements privés décents, sécurisés et adaptés.
Elle est délégataire des aides à la pierre, ce qui signifie qu'elle attribue, pour l'habitat privé, les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour le compte du département. En contrepartie, la Ville s'engage à mettre en œuvre les dispositifs nécessaires pour aider les propriétaires privés à financer la réhabilitation ou l'adaptation de leur logement. C'est pourquoi elle a créé un ensemble d'aides financières et techniques à destination des propriétaires privés pour les inciter à réaliser des travaux d'amélioration pérennes dans leur logement et dans leur immeuble.

I - DISPOSITIFS ET OPÉRATEURS

La Ville dispose de deux dispositifs opérationnels pour intervenir dans l'habitat privé et définir ainsi ses priorités d'intervention :

- **L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « Opération d'amélioration de l'habitat dégradé » (dite « OAHD 5 »)**

En continuité avec le premier dispositif programmé mis en place en 2003, dans le cadre du plan parisien d'éradication de l'habitat indigne, la Ville de Paris est couverte par un dispositif d'amélioration de l'habitat dégradé, dite « OAHD 5 ». Elle prend la forme d'une convention OPAH « copropriétés dégradées » signée par la Ville de Paris, l'État et l'Anah, active du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022 et prorogée par avenant jusqu'au 31 décembre 2023. Celle-ci désigne les adresses concernées par le dispositif, les aides mises en place et fixe la durée (3 ans) et les objectifs de l'opération.

- **Le programme d'intérêt général (PIG) « Eco-rénovons Paris »**

Le PIG Eco-rénovons Paris (2016-2020), prolongé par le PIG Eco-rénovons Paris socle (2021-2022) est remplacé par le PIG Eco-rénovons Paris + (2022-2026) adopté par le Conseil de Paris des 5, 6, 7 et 8 juillet 2022 et signé le 1er septembre 2022. Il porte sur la rénovation énergétique et environnementale des copropriétés sur l'ensemble du territoire parisien.

La Ville missionne des opérateurs, qui animent ces dispositifs et apportent aux propriétaires une assistance technique et administrative. Cette assistance porte sur tous les sujets liés à l'amélioration de l'habitat (informations techniques, juridiques, réglementaires). Plus particulièrement, ces équipes de professionnels (architectes, conseillers habitat…) sont là pour :

- accompagner une copropriété dans l'élaboration d'un programme de travaux concernant les parties communes et sa mise en œuvre ;
- accompagner un copropriétaire dans la réalisation de travaux afin d'améliorer le confort de son logement voire de traiter les situations d'insalubrité et d'habitat indigne ;
- établir un plan de financement personnalisé en recherchant des aides financières adaptées ;
- constituer des dossiers de demande de subventions et les suivre jusqu'à l'obtention des aides ;
- accompagner et orienter les occupants en difficulté, vers les services sociaux compétents.

Les immeubles et les logements qui sont visés par ces dispositifs (OPAH et PIG) ou qui rentrent dans le cadre du règlement d'attribution des subventions de la Ville de Paris bénéficient des subventions de l'Anah à l'amélioration de l'habitat et d'une aide supplémentaire de la Ville de Paris.
Pour les logements et les immeubles qui se situent en dehors de ces dispositifs, des aides de l'Anah restent mobilisables (sous réserve de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet).

II - L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES (OPAH-CD), DITE « OAHD 5 »

L'OPAH-CD dite « Opération d'amélioration de l'habitat dégradé 5 » (OAHD 5), en vigueur depuis le 1er janvier 2020, établit une liste d'immeubles dégradés repérés par la Ville de Paris, notamment grâce à l'observatoire de la prévention de la dégradation du bâti parisien ou via des sollicitations directes venant de copropriétés en difficulté.

La décision d'intégration d'un immeuble d'habitat privé est prise à la suite d'une visite effectuée sur place par le Bureau de l'habitat privé (BHP) et le Service technique de l'habitat (STH) de la Ville de Paris puis d'un diagnostic multicritères de la situation globale de l'immeuble réalisé par un opérateur (en termes de gestion, occupation sociale et état du bâti).

Peuvent bénéficier des aides financières :

- les propriétaires occupants (sous conditions de ressources) ;
- les propriétaires bailleurs pratiquant du loyer maîtrisé en conventionnant leur logement ;
- les syndicats de copropriétaires pour des travaux en parties communes et privatives au regard du programme de travaux et du profil socio-économique des copropriétaires.

Les principaux objectifs qualitatifs sont :

- le traitement des immeubles repérés en état dégradé ou insalubre ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'accompagnement des copropriétés dans leur gestion ;
- l'intervention auprès des hôtels meublés

Les opérateurs missionnés par la Ville sont Urbanis / Soliha et la Soreqa : pour l'accompagnement dans la réalisation d'un programme global de réhabilitation.

Les (co)propriétaires souhaitant obtenir plus de renseignements concernant ce dispositif sont invités à contacter :

Ville de Paris - Direction du logement et de l'habitat Bureau de l'Habitat Durable 95, avenue de France 75013 PARIS Par mail : olivier.mathis@paris.fr

III - LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES COPROPRIÉTÉS PARISIENNES

Le Guichet unique de la rénovation environnementale des copropriétés et le dispositif Éco-rénovons Paris +

Dans le cadre de son Plan climat, la Ville de Paris a décidé d'orienter une partie de sa politique d'amélioration de l'habitat privé vers la rénovation énergétique et environnementale des copropriétés.

La Ville de Paris poursuit sa mobilisation des copropriétés. Depuis le 3 avril 2019, celles-ci peuvent notamment bénéficier d'une subvention exceptionnelle de 5 000 € pour financer la réalisation de leur audit global, avec pour objectif d'encourager les copropriétés à se lancer dans un projet de rénovation énergétique pour réduire leur facture d'énergie, améliorer le confort des occupants, lutter contre la précarité énergétique et diminuer l'impact énergétique de l'immeuble.

À partir de 2022, la Ville de Paris, en partenariat avec l'Anah, lance un nouveau dispositif, le PIG « Eco-rénovons Paris + ». Il a pour but de poursuivre et d'accentuer l'aide à la rénovation énergétique et environnementale des copropriétés parisiennes les plus énergivores.

L'objectif est quadruple : alléger les factures énergétiques de ces copropriétés en diminuant leurs consommations d'énergie, réduire les émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées, adapter les logements au dérèglement climatique et lutter contre la précarité énergétique. La mise en œuvre de cette opération doit permettre de poursuivre et renforcer l'effet d'entraînement constaté auprès des professionnels du secteur et des copropriétés afin de massifier les travaux de rénovation énergétique et environnementale. Les orientations du présent PIG s'appuie sur l'expérience accumulée par les précédents dispositifs de la Ville de Paris en partenariat avec l'Anah.

D'un point de vue quantitatif l'objectif est que 1 400 copropriétés représentant environ 54 000 logements soient accompagnées vers un projet de travaux de rénovation énergétique, et qu'au bout du dispositif, au moins 35 % des logements, soit près de 19 100, se soient engagées dans un programme de travaux. La priorité sera donnée à l'éradication des passoires thermiques (étiquette énergie F ou G).
Pour répondre à l'urgence climatique et aux conséquences qu'elles font peser sur les plus fragiles, l'accès de plein droit aux aides collectives de la Ville de Paris sera ouvert aux copropriétés situées dans les Quartiers Politique de la Ville et Quartiers de Veille Active ainsi qu'aux projets permettant une sortie de passoire énergétique.

Pour toute information sur l'amélioration énergétique et environnementale, le financement de l'audit global et **l'intégration au PIG Éco-rénovons Paris +** les propriétaires parisiens sont invités à contacter :

L'Agence parisienne du climat (Espaces Conseil France Rénov')
3, rue François Truffaut, Pavillon du Lac, Parc de Bercy
75012 Paris
Sur le site internet : www.apc-paris.com
Par mail : info-conseil@apc-paris.com
Par téléphone : 01 58 51 90 20 (du lundi au vendredi de 8h à 20h)

Chapitre II
Les aides à l'habitat privé

I – PRINCIPES GÉNÉRAUX

1 - Conditions et instances

Pour bénéficier d'une aide de l'Anah, les immeubles ou les logements dans lesquels les travaux sont réalisés doivent, sauf exception, être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention. Par ailleurs, les travaux, pour pouvoir être subventionnés, ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt du dossier. Enfin, les propriétaires occupants doivent s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant au moins 3 ans. Les propriétaires prêteurs mettant à disposition leur logement à titre gratuit ont un engagement d'hergement de six ans au travers d'un commodat. Quant aux propriétaires bailleurs, la durée minimale de la convention est de 6 ans (conventions avec et sans travaux).

Les aides à l'habitat privé sont soumises pour **avis consultatif à la Commission locale d'amélioration de l'habitat** (CLAH), instance partenariale réunissant des personnalités qualifiées dans le domaine du logement, sous l'égide du chef de service du logement et de son financement de la Direction du logement et de l'habitat de **la Ville de Paris, qui en assure la présidence.**

Ainsi, la CLAH est composée (outre le Président) :

a) du délégué de l'agence dans le département ou son représentant ;
b) d'un représentant des propriétaires ;
c) d'un représentant des locataires ;
d) d'une personne qualifiée pour ses compétences dans le domaine du logement ;
e) de deux personnes qualifiées pour leurs compétences dans le domaine social ;
f) d'un représentant des associés collecteurs de l'Union d'économie sociale du logement.

La CLAH donne un avis sur l'opportunité des décisions de subvention. Le taux de subvention peut être modulé en fonction de l'intérêt économique, technique, social et environnemental du projet.

La **Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement - unité départementale de Paris** (DRIHL – UD 75) instruit les dossiers de demande de subvention et renseigne sur les aides auxquelles les propriétaires sont potentiellement éligibles.

En tant que délégation locale Anah de Paris, elle est située dans les locaux de la préfecture de Paris au 5 rue Leblanc 75015 Paris.
Téléphone : 01-82-52-50-00 du lundi au vendredi de 14h00 à 16h00
Accueil des usagers du lundi au vendredi de 10h00 à 12h30 sur rendez-vous pris au moins 24h00 à l'avance.

Elle dispose en outre d'une boite courriel fonctionnelle pour répondre aux demandes des usagers :
information.anahparis@developpement-durable.gouv.fr

2 - Les priorités 2023

Afin de prendre en compte les principaux objectifs fixés par la Maire de Paris, tout en respectant les orientations définies par l'Anah pour l'année 2023 dans la circulaire C 2023/01 relative aux orientations pour la programmation 2023 des actions et des crédits d'intervention de l'Anah, l'affectation de la dotation budgétaire pour l'habitat privé tiendra compte des priorités mises en avant dans ce programme d'actions, qui sont :

1- La rénovation énergétique du parc résidentifel privé ; l'objectif national est d'atteindre 84 000 logements rénovés dans le cadre de la rénovation énergétique globale et de MaPrimeRénov' Copropriété ;

2- La lutte contre les fractures sociales incluant :
   - La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé ;
   - L'adaptation des logements à la perte d'autonomie avec un objectif national de 40 000 logements rénovés en 2023, en amont de la mise en place d'une aide unifiée et simplifiée pour faciliter le parcours des ménages (Ma Prime Adapt' en 2024) ;
   - Le plan « Logement d'abord » qui consistera pour l'Anah à accentuer la mobilisation du parc privé à vocation sociale à travers l'activité « Propriétaires Bailleurs » et le plan national de lutte contre les logements vacants ;
   - L'humanisation des structures d'hébergement.

3- La prévention et le redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté à travers la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés (PIC) et l'incitation des syndicats de copropriétaires à s'immatriculer ;

4- Le renforcement du financement de l'ingénierie de maîtrise d'ouvrage des opérations programmées à l'exclusion des programmes menés sur des quartiers de priorité nationale relevant du NPNRU.

Par ailleurs, un chantier de simplification et de « dématérialisation » des demandes de subventions Anah accompagnées a été lancé à l'été 2018. L'ensemble des modules (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, syndicat de copropriétaires) sont désormais opérationnels. Le site internet pour les demandes en ligne est le suivant : *monprojet.anah.gouv.fr*.
Conformément à l'article 11 du règlement général de l'agence (RGA), le délégataire apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, des orientations générales fixées par le conseil d'administration de l'Anah et des crédits alloués à la délégation. Des refus motivés ou des agréments partiels peuvent être notifiés sur ces bases.

3- Les subventions

L'octroi des subventions dépend notamment du statut d'occupation du logement, de la nature des travaux et de l'appartenance ou non du logement à un dispositif opérationnel, mais aussi du niveau de ressources pour les occupants et du niveau de loyers pour les bailleurs. En fonction de ces facteurs, les subventions (éligibilité, taux et plafonds de travaux) varient. Les subventions sont présentées par statut des propriétaires :
- Propriétaires occupants ;
- Propriétaires bailleurs ;
- Syndicat des copropriétaires ;
- Gestionnaires ou exploitants d'hôtels meublés.

La circulaire C-2023/01 du 13 février 2023 relative aux orientations pour la programmation 2023 des actions et des crédits de l'Anah rappelle que, dans 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, notamment les plus modestes.

****

NB : Par la suite, les aides attribuées dans le cadre de la délégation de compétence et qui sont abondées par la Ville de Paris seront appelées « aides Anah ». L'objectif est qu'il n'y ait pas de confusion avec l'aide spécifique de la Ville de Paris pour la rénovation énergétique financée pour le programme Éco-rénovons Paris +, qui vient s'ajouter aux aides de la délégation de compétence.

Quel que soit le financeur public, les travaux sont soumis aux mêmes conditions d'exigence de recours à des professionnels du bâtiment ou à un maître d'œuvre que celles retenues par l'Anah.

Un contrôle des travaux réalisés et des engagements pris par l'ensemble des parties est susceptible d'être effectué tout au long de la vie administrative des dossiers, ceci afin de s'assurer du bon emploi et de la bonne mise en œuvre des financements publics alloués (Anah et Ville de Paris).

II – DOTATION ET OBJECTIFS 2023

La dotation initiale de crédits Anah est de 28 M€, et celle de la Ville de Paris de 14,5 M€.

Par ailleurs, les objectifs 2023 validés en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 31 mars 2023 et proposés pour la Ville de Paris dans le cadre de la Délégation de compétence 2017 - 2022, sont les suivants, en nombre de logements aidés :

		Objectifs 2023
Logements indignes et très dégradés traités (hors aides aux syndicats)		
dont indignes et TD** PO		77
Logements PB		
Total logements PB		17
Logements PO (hors LHI* et TD**)		
dont aides pour l'autonomie		102
dont PO énergie avec gain énergétique supérieur à 35%		82
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires		
Syndicat de copropriétés en difficulté (nombre de logements)		1041
Syndicat de copropriétés fragiles (nombre de logements)		738
Syndicat de copropriété saines MaPrimeRénov (nombre de logements)		1571

*LHI : lutte contre l'habitat indigne
**TD : très dégradés

III - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

1 - Les règles d'attribution des subventions

1.1 - Les dossiers prioritaires

Les dossiers prioritaires concernent les logements et immeubles, qu'ils soient visés ou non par un dispositif d'OPAH ou de PIG, dont les travaux répondent aux priorités définies précédemment.

***

Les propriétaires les plus modestes peuvent bénéficier de subventions, uniquement pour des travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans les cas suivants :

- pour des travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique supérieur à 35 %, uniquement pour une copropriété de moins de 75 % de lots d'habitation principale
- copropriété en diffus non éligible aux aides de l'Anah (absence d'arrêté éligible ou d'injonction plomb éligible) mais dépassant les seuils de dégradation ou d'insalubrité quelque soit le gain énergétique ;
- copropriété en difficulté dans le cadre du mixage des aides[1] quelque soit le gain énergétique.

[1] Se reporter au paragraphe 1.4.1 du présent document

Un propriétaire modeste ou très modeste disposant des justificatifs de handicap/perte d'autonomie peut bénéficier de subvention pour des travaux d'accessibilité en partie commune à sa charge, non votés en AG.

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation peuvent bénéficier de subventions, dès lors qu'ils sont accompagnés par un organisme d'auto-réhabilitation habilité par les services de l'État compétents sur le territoire de la Ville de Paris.

Les ménages très modestes peuvent être subventionnés via l'intervention « Autres Travaux » pour les travaux suivants[2]:

- les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriété 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 en compte de décisions collectives.

Les ménages modestes peuvent être subventionnés via l'intervention « Autres Travaux » pour les mêmes travaux que ceux listés pour les ménages très modestes mais à la condition supplémentaire que la copropriété fasse l'objet d'un Plan de sauvegarde ou soient situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété » (ou du volet « copropriété » d'une OPAH).

En matière d'autonomie, l'Anah encourage fortement le couplage des travaux de rénovation énergétique et d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

1.2 - Les conditions de ressources

Les revenus pris en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement. L'avis d'impôt sur le revenu de l'année N-2 peut être pris en compte dès lors que celui de l'année N-1 n'est pas encore disponible et selon des dates butoirs définies par instruction de l'Anah. Il est possible de justifier de ses ressources par un avis de situation déclarative à l'impôt sur le revenu (ASDIR). Les plafonds de ressources, actualisés chaque année, sont définis en annexe 2.

[2] En application de la circulaire de programmation et de gestion 2021 (fiche 3)

2 - Les subventions

Les subventions pour les propriétaires occupants

Type d'intervention	Taux maximum Anah	Taux maximum Ville et réglementation spécifique Ville*	Plafond de travaux HT
Propriétaires occupants très modestes			
Habiter Serein : travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4)	60%	20%	62 500 €
Habiter Sain : travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI » (cf. annexe 4)	60%	20%	25 000 €
Habiter Facile : travaux pour l'autonomie de la personne	60%	20%	25 000 €
MaPrimeRénov' Sérénité : travaux permettant 35 % gain énergie	60%	20%	43 750 €
Autres travaux	45%	20%	25 000 €
Propriétaires occupants modestes			
Habiter Serein : travaux lourds habitat indigne et très dégradé (cf. annexe 4)	60%	20%	62 500 €
Habiter Sain : travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI » (cf. annexe 4)	60%	20%	25 000 €
Habiter Facile : travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20%	25 000 €
MaPrimeRénov' Sérénité : travaux permettant 35 % gain énergie	45%	20%	43 750 €
Autres travaux	30%	20%	25 000 €

*par thématique (précarité énergétique, dégradation, conventionnement, adaptation au handicap)
NB : en application de l'article R 321-21-1 du CCH, la convention de gestion signée entre la Ville de Paris et l'Anah prévoit une majoration du taux national de subvention maximum des aides sur crédits délégués Anah de 10 points et une majoration du montant et du plafond de 25 %.

Les compléments de subventions pour les propriétaires occupants au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

Type d'intervention		Anah	Ville
Projet de travaux lourds*		875 €	430 € en cas de gain énergétique supérieur à 35 %
Projet de travaux d'amélioration	Travaux pour la sécurité et la salubrité "petite LHI"	313 €	/
	Travaux pour l'autonomie de la personne	313 €	/
	Travaux d'amélioration de la performance énergétique MPRS	600 €	430 €
	Autres travaux	156 €	/

* En cas de projet de travaux lourds, une évaluation énergétique avant et après travaux est obligatoire, conformément à l'instruction de l'Anah du 8 janvier 2013.
Pour les projets de travaux lourds pour lesquels les dossiers sont déposés à compter du 1er juillet 2022, l'exigence d'atteinte d'un gain énergétique minimal de 35 % n'est pas requise pour bénéficier des primes « sortie de passoire » et « basse consommation » et l'éco-conditionnalité en sortie de travaux lourds ne s'applique que pour les projets avec un gain énergétique d'au moins 35 % (notions présentées dans le paragraphe ci-dessous)

2.1 - L'aide « MaPrimeRénov' Sérénité »

Dans le cadre du programme **MaPrimeRénov' Sérénité**, l'attribution de l'aide aux travaux est conditionnée à un gain énergétique de 35 % après travaux et à un accompagnement du propriétaire par un opérateur agréé dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

En secteur opérationnel, l'opérateur est missionné pour mener cet accompagnement.

Dans le secteur diffus, l'Anah et la Ville ont mis en place une aide au titre de l'accompagnement (AMO) dont les montants sont détaillés dans le tableau ci-dessus.

Une prime de 1 500 € par logement est accordée pour les projets de travaux permettant d'atteindre une basse consommation, et pour les projets permettant de traiter les passoires thermiques. Ces primes sont cumulables.

Depuis le 1er juillet 2022 inclus :
- le propriétaire occupant peut valoriser librement les certificats d'économie d'énergie ;
- les travaux doivent permettre d'atteindre un niveau de consommation énergétique correspondant au moins à une étiquette E incluse, sauf dérogation fixée par instruction. L'éco-conditionnalité n'est ainsi pas requise pour les projets de travaux lourds avec gain énergétique de moins de 35 %, pour les travaux portant exclusivement sur la sécurité ou la salubrité et pour les travaux d'adaptation ;
- l'évaluation énergétique ou audit devra être établi avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou par une méthodologie équivalente.

Le recours à une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE) par les demandeurs envisageant des travaux dans le cadre du programme « MaPrimeRénov' Sérénité » est obligatoire, y compris dans le cadre de travaux lourds.

Les travaux comprenant l'installation de chaudière fioul et au charbon, ou conduisant à une augmentation des gaz à effet de serre ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah, sauf dérogation liées à l'existence de contraintes techniques, sociales ou foncières.

Les projets de travaux réalisés avec des matériaux bio-sourcés sont éligibles aux aides de l'Anah, sans aucun attendu technique ni exigence sur la résistance thermique.

2.2 - MaPrimeRénov' tout « propriétaire occupant », par geste

Depuis le 1er janvier 2021, tout propriétaire occupant, quels que soient ses revenus, a accès à l'aide individuelle MaPrimeRénov' pour effectuer des travaux énergétiques dans son logement, en maison individuelle ou en parties privatives d'un logement en copropriété.

Les demandeurs peuvent s'informer au 0808 800 700 et constituer un dossier à partir du site : france-renov.gouv.fr.

Le plafond MaPrimeRénov' « propriétaire occupant » est de 20.000 € sur 5 ans.

MaPrimeRénov' « propriétaire occupant » n'est pas cumulable avec les aides MaPrimeRénov' Sérénité pour les mêmes travaux ; en revanche, elle l'est avec les primes CEE.

Les aides MaPrimeRénov' Sérénité peuvent s'avérer plus attractives que les financements MaPrimeRénov' par geste, dès lors que le projet de travaux conduit à un gain énergétique de plus de 35 %, fait intervenir des typologies variées de travaux ou qu'un co-financement important de la collectivité existe, comme c'est le cas à Paris.
Les dossiers MaPrimeRénov' « propriétaire occupant » sont instruits et contrôlés par l'Anah centrale.

2.3 - Les aides aux travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures

Les travaux de saturnisme sont subventionnables dans les cas suivants (sauf cas particuliers) :

- existence d'un diagnostic de risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) dans le cadre d'un arrêté préfectoral.

- OU existence d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) de moins de deux ans, avec :
  - l'ensemble des locaux présentant au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
  - ou au moins un local présentant 50 % d'unités de diagnostic de classe 3.

L'aide pourra être proratisée en fonction de l'intervention nécessaire pour supprimer l'accessibilité au plomb.

2.4 – Les subventions accordées à titre exceptionnel

À titre exceptionnel peuvent également bénéficier des aides de l'Anah et de la Ville de Paris :

- les personnes assurant la charge effective des travaux dans les logements occupés par leurs ascendants ou leurs descendants ou ceux de leur conjoint ;
- les propriétaires d'un logement occupé, à titre gratuit, par un ménage de ressources modestes ;
- les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence (hors travaux de rénovation énergétique) de leur logement ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap. Dans ce dernier cas (travaux d'autonomie), cette exception est conditionnée à l'accord express du bailleur.

Pour les 3 cas listés ci-dessus, les règles d'attribution sont les mêmes que pour les propriétaires occupants.
Toutefois, l'occupant et le bénéficiaire de la subvention doivent chacun justifier d'un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds « modestes ».

*
* *

A noter que dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire (PIV), Action Logement peut financer des travaux d'adaptation du logement au vieillissement notamment pour les personnes âgées ou en perte

d'autonomie. Il est possible dans ce cas de cumuler les aides d'Action Logement et de l'Anah. Depuis le 1er août 2021, Action Logement n'intervient plus en tant que primo-financeur (fin de la méthode de l'assiette résiduelle). Les aides d'Action Logement doivent toujours être déclarées dans le plan de financement prévisionnel afin de réaliser un écrêtement en cas de surfinancement le cas échéant.

IV - LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

1 - Les règles d'attribution des subventions

1.1 - La nature des travaux à réaliser

Les règles d'attribution des aides de l'Anah en vigueur depuis le 1er janvier 2011 permettent de subventionner les propriétaires bailleurs, soit pour réaliser des travaux dans des logements ou des immeubles dont la situation de dégradation est « moyenne » ou très importante, soit pour réaliser des travaux pour l'autonomie de la personne.
Depuis le 1er juin 2013, les travaux d'amélioration énergétique dans un logement non dégradé permettant un gain énergétique de 35% sont également subventionnables. Depuis le 1er janvier 2023, si le projet comporte un volet rénovation énergétique permettant un gain énergétique d'au moins 35 %, le propriétaire doit être accompagné par un opérateur agréé dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Les travaux comprenant l'installation de chaudière au fioul et au charbon, ou conduisant à une augmentation des gaz à effet de serre ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah, sauf dérogation liées à l'existence de contraintes techniques, sociales ou foncières.

Les projets de travaux réalisés avec des matériaux bio-sourcés sont éligibles aux aides de l'Anah, sans aucun attendu technique ni exigence sur la résistance thermique.

Le niveau de dégradation pourra être établi de deux manières : la réalisation d'une grille de dégradation de l'Anah ou d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat (en parties communes ou parties privatives) ou l'existence d'une procédure administrative (procédure RSD, contrôle de décence, arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité (ancien arrêté de péril).

Les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier de subventions, uniquement pour des travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans les cas suivants :

- pour des travaux de rénovation énergétique permettant un gain énergétique supérieur à 35 %, uniquement pour une copropriété de moins de 75 % de lots d'habitation principale ;
- copropriété en diffus non éligible aux aides de l'Anah (absence d'arrêté éligible ou d'injonction plomb éligible) mais dépassant les seuils de dégradation ou d'insalubrité quelque soit le gain énergétique ;
- copropriété en difficulté dans le cadre du mixage des aides[3] quelque soit le gain énergétique.

1.2 - Les conditions à remplir

Les logements des propriétaires bailleurs doivent répondre aux caractéristiques de décence définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. La loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte prévoit que le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement respectant les critères de performance énergétique minimale.

Le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 modifie le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Le logement est ainsi qualifié d'énergétiquement décent pour des raisons intrinsèques à sa conception (étanchéité à l'air et aération correctes) et indépendamment de son mode d'occupation et du coût de l'énergie. Le décret précise un calendrier de mise en œuvre échelonné

[3] Se reporter au paragraphe 1.4.1 du présent document

au 1er janvier 2018 pour l'étanchéité à l'air et au 31 juillet 2018 pour une aération suffisante par un dispositif de ventilation.
En application de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, le décret du 11 janvier 2021 précise que pour être qualifié de décent, un logement doit avoir, à partir du 1er janvier 2023, une consommation d'énergie inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

L'octroi des aides aux travaux est conditionné à la signature d'une convention à loyer maîtrisé entre le propriétaire bailleur et l'Anah, sauf en cas de dérogation pour des travaux de réduction du risque saturnin ou pour l'autonomie de la personne. Il existe 3 types de conventionnements renvoyant à des loyers plafonds différents fixés en références aux loyers : Loc 1, Loc2, Loc3, dont les loyers plafond correspondent respectivement à -15%, -30% ou 40% par rapport aux prix de marché.
Qu'il s'agisse d'une nouvelle convention Loc'Avantages ou d'une convention Loc'Avantages en cours de validité, le bailleur s'engage, à la date de signature du bail, de sa tacite reconduction ou de son renouvellement, à louer le logement à un loyer inférieur au plafond défini à cette date.

Le bailleur s'engage en outre à respecter les conditions suivantes :

- la convention avec travaux est signée pour une durée minimale de 6 ans à partir de la date de réception de demande de paiement soldant la subvention de travaux ;
- le logement doit être loué nu à des personnes physiques sous plafonds de ressources (cf. annexe 2) et occupant le logement à titre de résidence principale, pendant toute la durée de la convention. En cas de départ du locataire, le propriétaire remet en location son logement dans les mêmes conditions ;
- le logement doit respecter les critères de décence définis ci-dessus.

1.3 – Les subventions accordées à titre exceptionnel

À titre exceptionnel, peuvent également bénéficier des aides de l'Anah et de la Ville de Paris les locataires qui souhaitent réaliser des travaux de mise aux normes de décence de leur logement (hors travaux de rénovation énergétique), ou en améliorer l'accessibilité ou l'adapter au handicap. Cette exception est conditionnée à l'accord express du bailleur pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation. **Les règles d'attribution sont les mêmes que pour les propriétaires occupants, et le dossier sera ouvert en propriétaire occupant.** A l'issue des travaux, un maintien dans les lieux de l'occupant est nécessaire.

1.4 - Les dispositifs de conventionnement

1.4.1 - Le dispositif Loc'Avantages

L'article 67 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 marque la fin du dispositif « Louez abordable » à compter du 1er mars 2022, et l'entrée en vigueur à compter de cette même date, pour toutes les nouvelles conventions avec travaux (CAT) ou sans travaux (CST), du nouveau dispositif « Loc'Avantages » qui repose sur une réduction d'impôt. La prorogation des conventions « Louez abordable » reste possible après le 28 février 2022. Cependant, en cas de nouveau bail à compter du 1er janvier 2023, le DPE annexé devra être fourni afin de vérifier que l'étiquette énergétique est bien inférieure à 450 kwh/m². Dans le cas contraire, la prolongation ne pourra pas être acceptée.

Pour toutes les conventions signées depuis le 1er juillet 2020, les logements pour lesquels l'étiquette est F ou G sont exclus du conventionnement sans travaux (arrêté du 10 novembre 2020 relatif au niveau de performance énergétique globale).

Le dispositif « Loc'Avantages » repose sur trois niveaux de loyer (loc1, loc2, loc3) définis réglementairement, correspondant au loyer médian du marché parisien par arrondissement diminué de 15 % (loc1), 30 % (loc 2) ou 45 % (loc3) et auquel s'ajoute l'application d'un coefficient de structure lié à la surface : 0,7 + 19/S où S est la surface fiscale du logement. Ce coefficient est arrondi à la deuxième décimale et ne peut excéder 1,2.

Auparavant, le dispositif « Louez Abordable » reposait sur une différenciation des niveaux de la déduction fiscale en fonction du zonage géographique basé sur la tension du marché locatif (A, Abis, B1, B2, C) et du type de conventionnement.

Plus le loyer est réduit, plus le taux de réduction d'impôt est important. En cas de location avec intermédiation locative, le taux de réduction d'impôt est également plus important.

Les taux de réduction d'impôt s'appliquent comme suit :

	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
Loc1	15%	20%
Loc2	35%	40%
Loc3	X	65%

Précisions sur les règles fiscales de non cumul
Il n'y a pas de cumul possible avec les dispositifs en faveur des immeubles classés « Monuments Historiques » ou Label « Fondation du Patrimoine ».
Le dispositif Loc'Avantages n'est en outre pas cumulable avec :

- la réduction d'impôt en faveur des résidences hôtelières à vocation sociale (CGI, art. 199 *decies* I) ;
- la réduction d'impôt en faveur du secteur du logement en outre-mer (CGI, art. 199 *undecies* A) ;
- la réduction d'impôt en faveur de l'investissement locatif « Scellier » prévue à l'article 199 *septvicies* du CGI ;
- les réductions d'impôt « Duflot » et « Pinel » ;
- les dispositifs « Périssol » (CGI, art. 31-I-1° f), « Besson neuf » (CGI, art. 31-I-1° g), « Robien » (CGI, art. 31-I-1° h), en cas de mobilité professionnelle du bailleur (CGI, art. 31-I-1° i), « Besson ancien » (CGI, art. 31-I-1° j), « Robien et Scellier » en ZRR (CGI, art. 31-I-1° k) et « Borloo populaire (CGI, art. 31-I-1° l) ;
- le régime du micro-foncier (CGI, art. 32).

Durée d'application du dispositif
Le dispositif Loc'Avantages a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2024.

1.4.2 - Le dispositif parisien « Louez Solidaire et sans risque »

Dans le cadre de l'intermédiation locative par location – sous location, le dispositif « Louez Solidaire et sans risque » vise au premier chef à améliorer les conditions de vie des familles parisiennes hébergées à l'hôtel ou en centre d'hébergement. Il a également été ouvert aux personnes venant de l'Est de l'Europe et aux réfugiés statutaires, ainsi qu'aux jeunes majeurs sortants de contrats jeunes majeurs.

Le propriétaire bailleur réserve son logement parisien de plus de 14 m² pour une durée de 3 à 6 ans à la Ville de Paris. La Ville de Paris assure le financement de ce dispositif en garantissant le paiement du loyer, la remise en état du logement en cas de dégradations, ainsi que la gestion locative par un organisme agréé. Des aides aux travaux sont également possibles en signant une convention avec travaux avec l'Anah pour une durée d'au moins 6 ans.

Le dispositif offre également des conditions de réduction d'impôt, dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah (avec ou sans travaux).

Contact : SOLIHA au **0 800 500 545**

Tableau récapitulatif – Loc'Avantages / Louez Solidaire

	Loc'Avantages	Louez Solidaire (Dispositif de la Ville de Paris qui s'appuie sur Loc'Avantages)
Principes	- Louer un logement récent ou ancien, loué nu à titre de résidence principale du locataire à un loyer conventionné avec l'Anah - Critère de performance énergétique depuis le 01 juillet 2020	
Niveau de loyer et réduction d'impôt	Loc1 : réduction d'impôt de 15 % (de 20 % en cas d'intermédiation locative) Loc2 : réduction d'impôt de 35 % (de 40 % en cas d'intermédiation locative) Loc3 : réduction d'impôt de 65 % en cas d'intermédiation locative	Dans la mesure où il s'agit d'un dispositif d'intermédiation locative, les taux de réduction d'impôt sont ceux s'appliquant en cas d'intermédiation locative
Aide aux travaux	Aide de l'Anah de 35 % à 45 % selon le niveau de loyer et le type d'intervention (cf. tableau ci-après) + Aide complémentaire de la Ville de Paris sous condition de réservation du logement à la Ville de Paris : de 0 % à 30 % selon le niveau de loyer et le type d'intervention (cf. tableau ci-après)	Aide de l'Anah de 35 % à 45 % selon le niveau de loyer et le type d'intervention (cf. tableau ci-après) + Aide complémentaire de la Ville de Paris ; de 0 % à 30 % selon le niveau de loyer et le type d'intervention (cf. tableau ci-après)

1.4.4 - Les réservations de logements

L'aide complémentaire de la Ville est assortie, pour les propriétaires bailleurs, d'un droit de réservation au profit de celle-ci. Ce droit s'exerce sur au moins un logement pour toute demande de subvention portant sur moins de 5 logements et sur 20% des logements pour toute demande de subvention portant sur 5 logements et plus.

Les logements réservés à la Ville de Paris doivent être libres de toute occupation au moment de l'engagement vis-à-vis de la Ville de Paris. Les propriétaires seront incités à confier la gestion du ou des logements réservés au dispositif « Louez solidaire et sans risque® » ou en désignation directe par la Ville de Paris.

1.4.5 - Dérogation saturnisme (suppression de l'accessibilité au plomb des peintures)

Par exception, le conventionnement du logement peut ne pas être exigé lorsqu'il s'agit de travaux visant à la résorption du risque saturnin.

Les travaux de saturnisme sont subventionnables dans les cas suivants (sauf cas particuliers) :

- existence d'un diagnostic de risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) dans le cadre d'un arrêté préfectoral.

- OU existence d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) de moins de deux ans, avec :
  - l'ensemble des locaux présentant au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
  - ou au moins un local présentant 50 % d'unités de diagnostic de classe 3

L'aide pourra être proratisée en fonction de l'intervention nécessaire pour supprimer l'accessibilité au plomb.

A noter : la subvention ne sera pas accordée pour les logements dont le loyer dépasse les 30 €/m², charges non comprises. Si le logement est occupé, le bail en cours devra rester le même loyer avant et après travaux.

1.4.6 - Dérogation « travaux d'adaptation »

Des dérogations au conventionnement sont également possibles pour les travaux d'adaptation du logement au handicap et à la mobilité réduite sous réserve de maintien dans les lieux de l'occupant en titre au terme de l'opération.

1.5 - L'éco-conditionnalité

Les logements accédant au régime d'aides des propriétaires bailleurs doivent atteindre un niveau de performance après travaux correspondant au moins à l'étiquette « D » incluse, sauf lorsque les travaux portent sur l'autonomie, ou sur les parties communes.
Toutefois, dans les cas qui le justifient et notamment ceux mentionnés dans la délibération n° 2013-08 du Conseil d'administration de l'Anah du 13 mars 2013, le niveau de performance après travaux peut correspondre à l'étiquette « E », par exemple en cas d'impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou encore d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention.

De plus, l'autorité décisionnaire a la faculté d'accorder des dérogations à la règle d'éco-conditionnalité, lorsque les occupants en titre du logement restent dans les lieux après la réalisation des travaux. Le champ d'application et les possibilités de dérogation à la règle d'éco-conditionnalité sont prévus au 8° de la délibération du Conseil d'administration n° 2013-08 du 13 mars 2013. Ils concernent entre autres les travaux pour l'autonomie de la personne, ou faisant suite à une procédure RSD, à un contrôle de décence, ou à une procédure administrative (insalubrité, mise en sécurité (ex péril), plomb, travaux de sécurité des équipements communs).

L'atteinte de ces objectifs est constatée au moyen d'une évaluation permettant de mesurer la consommation conventionnelle du ou des logements en kWhep/m²/an et leur « étiquette énergie et climat » avant et telle que projetée après la réalisation des travaux.

1.6 - Le cas particulier des propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés)

Le texte de référence est la délibération n°2010-52 du Conseil d'administration de l'Anah du 22 septembre 2010.

Les dossiers de propriétaires bailleurs uniques (monopropriétés) sont traités par logement. Les modalités de financement à appliquer sont celles des propriétaires bailleurs, y compris lorsqu'il s'agit de travaux en « parties communes » (cage d'escalier, façade...). Ainsi, plus un monopropriétaire conventionnera de logements, plus le montant de la subvention sera élevé.

Cinq situations sont à distinguer :

- Situation 1 (parties communes) : si les « travaux lourds » portent sur les parties communes (objet du projet), alors tous les logements sont subventionnables en « travaux lourds » ;

- Situation 2 (parties communes et parties privatives majoritaires) : si les "travaux lourds" concernent l'ensemble du bâtiment et portent sur un grand nombre de logements de l'immeuble (la surface habitable présente plus de la moitié de la surface habitable totale de l'immeuble), alors tous les logements sont subventionnables en « travaux lourds » ;

- Situation 3 (parties privatives) : si la monopropriété n'est pas concernée par les deux situations ci-dessus, les modalités "travaux lourds" sont appliquées aux seuls logements subventionnables très dégradés (ou en situation d'habitat indigne particulièrement grave) ;

- Situation 4 (parties communes) : pour les cas de parties communes en situation de dégradation moyenne (travaux d'amélioration), sont appliquées les modalités "dégradation moyenne" à tous les logements subventionnables ;

- Situation 5 (parties privatives) : les modalités « dégradation moyenne » sont appliquées aux seuls logements subventionnables moyennement dégradés.

2 - Les subventions

TAUX DE SUBVENTIONS MAXIMUM PROPRIETAIRES BAILLEURS

Type d'intervention (cf. annexe 5)	Taux Anah	Taux Ville**	Plafond de travaux HT	AMO Anah (hors PIG HD et OPAH) Pas d'AMO Ville
Propriétaires bailleurs pratiquant du loyer libre				
travaux de résorption du risque saturnin	45%	-	937,50 €/m² dans la limite de 75 000€	313 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	-		
Propriétaires bailleurs pratiquant un loyer Loc1				
travaux lourds habitat indigne et très dégradé sans prime Habiter Mieux	45%	10%**	1250 €/m² dans la limite de 100 000€	875 € par logement
travaux lourds habitat indigne et très dégradé avec prime Habiter Mieux	45%	10 %**	1250 €/m² dans la limite de 100 000€	875 € par logement
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI »	45%	10%**	937,50 €/m² dans la limite de 75 000€	313 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20 %		
travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	35%	10%**		313 € par logement
travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	35%	10%**		156 € par logement
Travaux pour l'amélioration énergétique avec gain de 35 %	35%	10%**		600 € par logement
Travaux de transformation d'usage	35%	10%**		156 € par logement
Propriétaires bailleurs pratiquant un loyer Loc 2				
travaux lourds habitat indigne et très dégradé sans prime Habiter Mieux	45%	20%**	1250 €/m² dans la limite de 100 000€	875 € par logement
travaux lourds habitat indigne et très dégradé avec prime Habiter Mieux	45%	20%**	1250 €/m² dans la limite de 100 000€	875 € par logement
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI »	45%	20%**	937,50 €/m dans la limite de 75 000€	313 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20 %		
travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	35%	20%**		156 € par logement
travaux suite à une procédure RSD ou décence	35%	20%**		156 € par logement
Travaux pour l'amélioration énergétique avec gain de 35 %	35%	20%**		600 € par logement
Travaux de transformation d'usage	35%	10%**		156 € par logement
Propriétaires bailleurs pratiquant un loyer Loc 3				
travaux lourds sans prime Habiter Mieux	45%	30%**	1250 €/m² dans la limite de 100 000€	875 € par logement
travaux lourds avec prime Habiter Mieux	45%	30 %**	1250 €/m² dans la limite de 100 000€	875 € par logement
travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat « petite LHI »	45%	30%**	937,50 €/m² dans la limite de 75 000€	313 € par logement
travaux pour l'autonomie de la personne	45%	20 %		
travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	35%	30%**		313 € par logement
travaux suite à une procédure RSD ou décence	35%	30%**		156 € par logement
Travaux pour l'amélioration énergétique avec gain de 35 %	35%	30%**		600 € par logement
Travaux de transformation d'usage	35%	10%**		156 € par logement

** Taux de subvention maximum sous réserve de respecter les conditions du chapitre « les réservations de logements » (cf p. 23)
NB : en application de l'article R 321-21-1 du CCH, la convention de gestion signée entre la Ville de Paris et l'Anah prévoit une majoration du taux national de subvention maximum des aides sur crédits délégués Anah de 10 points et une majoration du montant et du plafond de 25 %.

Le complément de subvention au titre de l'AMO est majoré de 520 € au profit des publics prioritaires en cas de prime liée à un dispositif de réservation (cf 3.a ci-après).

Les **transformations d'usage** s'appliquant à la transformation de locaux à usage autre que d'habitation en logement mis en location, sont éligibles aux subventions de l'Anah.
NB : la notion de transformation d'usage (aménagement de locaux annexes ou isolés) est distincte de celle d'extension (création de surface bâtie).
Au préalable, le projet d'extension doit rentrer dans l'une des priorités du programme d'actions territorial (autonomie, travaux lourds, petite LHI). La surface créée doit être inférieure ou égale à 14 m² ou 20 m² pour accessibilité si accord de la CLAH. Si l'extension par addition de surface est supérieure ou égale à 14 m² (ou 20 m² en cas d'accessibilité), l'Anah ne financera que le logement existant.

3 - Les primes

a- La prime liée à un dispositif de réservation – prime Anah pour les conventions avec travaux uniquement
Une prime Anah d'un montant de 4 000€ par logement est attribuée si les deux conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- le logement n'est pas occupé et fait l'objet d'une convention à **loyer Loc 3**,
- et le logement est attribué à une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALHPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage en situation d'habitat indigne nécessitant un relogement).

Les services compétents du Préfet indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement.

b- La prime de réduction de loyer – prime Anah et Ville pour les conventions avec travaux uniquement
Une prime de réduction du loyer s'élevant à 250 €/m² de surface habitable fiscale, dans la limite de 80 m²/logement (150€/m² de l'Anah et 100€/m² de la Ville), est attribuée dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement à loyer Loc2 ou Loc3 et situé dans un secteur dans lequel il existe un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre la valeur d'estimation du loyer de marché définie à la commune ou à l'arrondissement par le code général des impôts (CGI) et la valeur du loyer « loc2 » définie à la commune ou à l'arrondissement par le CGI.

c- La prime en faveur de l'intermédiation locative (PIL) – prime Anah pour les conventions avec et sans travaux
Une prime de 1000 €, en faveur de l'intermédiation locative, a été mise en place. Elle s'adresse aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à **loyer Loc2 ou Loc3**, sous condition de ressources, pour une durée d'au moins 3 ans, à un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé.
La prime d'intermédiation locative peut être cumulée avec :
- une prime de 1000 € en cas de mandat de gestion ;
- une prime de 1000 € si la surface du logement est inférieure ou égale à 40 m².
Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah.

e- La prime du programme « Habiter Mieux »
Lorsque les travaux réalisés permettent un gain énergétique de 35 % (travaux privatifs ou travaux privatifs et communs) et font l'objet d'un accompagnement par une AMO habilitée, les propriétaires bailleurs bénéficient d'une prime Habiter Mieux d'un montant de 1 500 € par logement. La prime Habiter Mieux peut être bonifiée en cas de travaux de sortie de passoire thermique (sortie des étiquettes F et G) et d'atteinte d'une consommation énergétique après travaux équivalent au moins à l'étiquette D incluse. Elle s'élève alors à 2 000 €.

Il convient de noter que la prime Habiter Mieux, le cas échéant bonifiée, peut être perçue dans le cadre de travaux de transformation d'usage.

Le recours obligatoire à une entreprise reconnue garante de l'environnement (RGE) par les demandeurs envisageant des travaux dans le cadre du programme « Habiter Mieux », y compris dans le cadre de travaux lourds, est obligatoire.

Les certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux seront valorisés exclusivement par l'Anah.

Pour les dossiers déposés à compter du 1er juillet 2022, l'évaluation énergétique ou audit doit être réalisé avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou par une méthodologie équivalente.

4 - Aides Action Logement

Des aides complémentaires pour les bénéficiaires des aides Action Logement peuvent être accordées. Tout renseignement peut être obtenu auprès de la référente régionale d'Action Logement en Ile-de-France :

Contact Mme Christelle IZARD au 01 53 33 32 08.
Mail : christelle.izard@actionlogement.fr

5 – MaPrimeRénov' tout « propriétaire bailleur », par geste

A partir du 1er juillet 2021, les propriétaires bailleurs auront accès à l'aide individuelle MaPrimeRénov' pour effectuer des travaux énergétiques dans leur logement, en maison individuelle ou en parties privatives d'un logement en copropriété.

Les demandeurs peuvent s'informer au 0808 800 700 et constituer un dossier à parti du site : france-renov.gouv.fr.

Le plafond MaPrimeRénov' est de 20 000 € sur 5 ans.

MaPrimeRénov' « propriétaire bailleur » n'est pas cumulable avec le conventionnement avec travaux. En revanche, elle l'est avec le conventionnement sans travaux. Elle est aussi cumulable avec la prime CEE « Coup de pouce ».

Les dossiers MaPrimeRénov' « propriétaire bailleur » seront instruits et contrôlés par l'Anah centrale.

V - LES AIDES AUX COPROPRIÉTÉS

1 - Les règles d'attribution des subventions

1.1 - Le registre national d'immatriculation des copropriétés

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a prévu la création d'un registre d'immatriculation des copropriétés qui vise plusieurs objectifs :

- mieux connaître le parc existant des copropriétés ;
- permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender les processus de fragilisation des copropriétés ;
- sécuriser les démarches des syndics et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés ;
- donner une meilleure visibilité à la personne morale qu'est le syndicat des copropriétaires.

La date limite d'enregistrement avait été fixée au 31 décembre 2018. Il est impératif que l'ensemble des copropriétés soient désormais immatriculées. **Seules les copropriétés immatriculées pourront bénéficier de subventions.** Depuis le 1er janvier 2023, l'attestation de mise à jour annuelle établie par le registre est exigée au moment du dépôt du dossier.

Par ailleurs, les copropriétés sont invitées, le cas échéant, à mettre à jour leurs données.

En cas de questions / difficultés, les copropriétés peuvent se connecter à l'adresse suivante : https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/aide

1.2 - La nécessité d'établir un diagnostic multicritères

L'octroi de l'aide est conditionné, de manière générale à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socio-économique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain...) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement.

Par dérogation, l'aide peut toutefois être octroyée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence avéré, en raison d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété. Cette disposition est également applicable dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique...).

Par dérogation également, ce diagnostic multicritères ne sera pas demandé dans les cas suivants :

- travaux d'accessibilité (adaptation / handicap) ;
- travaux urgents en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété, dont travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures en cas d'existence d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) si présence d'enfants mineurs et/ou de femmes enceintes ou d'un diagnostic de risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) dans le cadre d'un arrêté préfectoral.

1.3 - La nécessité de faire appel à une entreprise qualifiée « RGE »

Pour toute opération intégrant des travaux d'amélioration de la performance énergétique, ces derniers doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (reconnu garant de l'environnement).

1.4 - Les situations dans lesquelles un syndicat de copropriétaires peut solliciter une subvention

1.4.1 – Les copropriétés en difficulté (dégradées)

A - Généralités

Des aides renforcées sous forme de l'attribution d'une aide au syndicat peuvent être attribuées aux copropriétés dégradées en difficulté sur le territoire parisien. Cette modalité de financement en aide au syndicat s'applique sous réserve de la réalisation d'un diagnostic multicritères de la copropriété :

- en opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- en plan de sauvegarde ou sous administration provisoire ;
- lorsque la copropriété fait l'objet d'une procédure administrative (arrêté d'insalubrité, de mise en sécurité (ancien arrêté de péril) ou de travaux de sécurité des équipements communs) ;
- en cas d'arrêté/injonction de travaux visant à supprimer le risque saturnin (dans ce seul cas, le diagnostic multicritère peut par dérogation ne pas être demandé).

Hormis pour les travaux de saturnisme et d'autonomie, l'attribution de l'aide au syndicat est conditionnée à la réalisation d'une évaluation énergétique ou audit avant et après travaux, selon les conditions précisées dans l'instruction de l'Anah du 8 janvier 2013.

La subvention est versée au syndicat des copropriétaires sur un compte travaux au nom de la copropriété. L'ensemble des copropriétaires peut ainsi en bénéficier, quels que soient leur statut, leurs ressources et le montant des loyers. Le syndic la répartit selon les tantièmes fixés dans le règlement de copropriété.

L'attribution d'une aide au syndicat des copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires dans le cadre d'un mixage des aides. Le cumul des aides individuelles et de l'aide directe au syndicat de copropriétaires ne peut dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat de copropriétaires.

Si les travaux financés permettent un gain de performance énergétique d'au moins 35%, la copropriété pourra bénéficier de l'ensemble des primes et bonus collectifs relatifs au dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété »[4], mais le calcul de l'aide aux travaux s'effectue sur la base des taux appliqués dans les dispositifs d'intervention sur les copropriétés dégradées. Les primes individuelles Habiter Mieux ne sont pas mobilisables dans le cadre du mixage des aides. Les propriétaires les plus modestes bénéficient en revanche des primes individuelles MPR de 3000 € (propriétaires très modestes) et 1500 € (propriétaires modestes).
En cas de mixage ou en cas de cumul de subvention Anah et Ville, les demandes feront l'objet d'une analyse d'opportunité en commission locale d'amélioration de l'habitat, et ce quelque-soit le montant de subvention sollicité.

Extension de l'aide aux syndicats en cas de placement de l'immeuble sous administration judiciaire renforcée : ce financement est conditionné à la situation financière de la copropriété ne lui permettant pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et à la mise en sécurité de l'immeuble, à la protection des occupants, à la préservation de leur santé et à la rédaction des charges de copropriété permettant son redressement financier.

Extension des possibilités d'intervention en matière de portage ciblé de lots en copropriétés : cette extension est destinée à :

- de nouveaux dispositifs opérationnels (en plus des Plans de sauvegarde) : OPAH-CD, OPAH avec volet copropriétés dégradées, ORCOD ;
- de nouveaux bénéficiaires (en plus des SEM et organismes HLM) : sociétés publiques locales (SPL) et sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA).

Le porteur de lot est aussi un copropriétaire comme les autres, il bénéficie donc également des aides pour les travaux de la copropriété, au titre de la répartition de l'aide au syndicat.

Dans le cas des copropriétés « mixtes » incluant la présence de bailleurs sociaux publics, quel que soit le nombre de lots concernés, le bailleur social sera incité à céder tout ou partie de sa quote-part de subvention aux travaux afin qu'elle puisse bénéficier notamment aux propriétaires les plus modestes.

B - Dispositifs du plan initiative copropriétés (PIC)

L'OAHD 5, qui prend la forme d'une OPAH-CD, permet d'appliquer sur le territoire parisien, à compter du 1er janvier 2020, les dispositifs du plan initiative copropriétés (PIC), lancé par le Gouvernement à la fin de l'année 2018 :

I- En matière de travaux

- majoration du taux d'aide Anah à hauteur du co-finanement de la Ville de Paris (« +x ») ;
- majoration de l'aide pour les travaux urgents (avec arrêté de police administrative) : jusqu'à 100 % d'aide ; la sécurité et/ou la santé des habitants doit être menacée ;
- déplafonnement du montant des travaux subventionnables.

II- En matière d'ingénierie

a- L'aide au redressement de la gestion

➢ Principe : il s'agit de faciliter la remise en ordre de la gestion et du fonctionnement des copropriétés en difficulté ; cette aide ne doit pas être considérée comme une aide pour le fonctionnement courant de la copropriété ; elle vise à prévenir l'accentuation de l'endettement et doit être adossée à une stratégie de redressement ;

[4] Se reporter au paragraphe 1.4.5

➢ Quelques exemples : clarification et simplification des règles de structure et d'administration (mise à jour du règlement de copropriété), prestation exceptionnelle (consultation juridique pour résoudre un contentieux avec un tiers), assainissement de la situation financière (frais d'honoraires d'huissier et d'avocat), participation de représentant légal au dispositif opérationnel mise en place de tableaux de bord), etc.

b- L'aide à la gestion urbaine de proximité (GUP)

➢ Principe : il s'agit d'améliorer le cadre de vie des occupants et de contribuer au redressement des copropriétés ; la GUP porte sur l'entretien des parties communes dans l'attente de la mise en œuvre d'un programme de travaux plus global et couvre les prestations dites « de bas d'immeuble ».

➢ Quelques exemples de prestation « de bas d'immeuble » : coordination des relations entre la copropriété, l'opérateur et la collectivité ; organisation de la vie collective ; facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs, organisation de la médiation avec les occupants…

c- L'aide en cas de carence d'un SDC (mobilisable aussi dans le secteur « diffus »)

➢ Principe : cette aide concerne les copropriétés faisant l'objet d'une procédure de carence (articles L. 615-6 à L.618 du CCH). Elle a pour vocation de financer le déficit d'opération de transformation :

- par démolition, totale ou partielle ;
- par restructuration avec expropriation totale.

La copropriété doit avoir été identifiée comme étant en extrême difficulté (conservation de l'immeuble et sécurité des occupants compromises et dans l'impossibilité d'opérer un redressement de sa gestion).
Ce nouveau régime d'aide englobe des financements correspondant aux phases d'ingénierie et opérationnelle, ainsi qu'un aménagement d'aides existantes en vue d'accompagner la gestion transitoire de l'opération dans la mesure où les procédures d'expropriation et de relogement s'inscrivent dans un temps long.

Attention : l'Anah ne finance pas la carence si la copropriété est située dans un périmètre d'ORCOD-IN (financement par la taxe spéciale d'équipement) ou dans un périmètre NPNRU (financement par l'ANRU).

➢ Trois mesures :

- Mesure 1 : aide à l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété, versée à la collectivité maître d'ouvrage.
  L'étude de calibrage doit inclure :
  - un projet urbain ;
  - des hypothèses de dépenses et recettes de transformation de la copropriété
  - un plan d'accompagnement social et de relogement ;
  - un plan de financement et un calendrier administratif et opérationnel.

- Mesure 2 : aide au financement Anah pour le déficit de l'opération de transformation, conditionnée par :
  - la prise de l'ordonnance de carence, en application de l'article L. 615-6 du CCH ;
  - l'engagement de mettre en œuvre la procédure d'expropriation, en application de l'article L. 615-8 du CCH dans un délai de 10 ans suivant la prise de l'ordonnance de carence ;
  - l'accompagnement social des occupants et, le cas échéant, leur relogement ;
  - la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

- Mesure 3 : mobilisation d'aides existantes dans le cadre de la gestion transitoire
  - Aide à la gestion pour aider le liquidateur (administrateur provisoire ou syndic) à recouvrer les dettes des copropriétaires et mettre fin au syndicat des copropriétaires
  - Aide aux travaux d'urgence pour maintenir des conditions de sécurité pour les occupants le temps des acquisitions et du relogement.

d- Aide au portage ciblé

Le portage ciblé consiste au redressement de copropriétés en difficulté situées dans un dispositif opérationnel, grâce à l'acquisition par un acteur public ou parapublic – dénommé porteur – et pour une durée déterminée, d'un nombre limité de lots d'habitation ou annexes aux logements, dont les parties privatives et communes seront améliorées avant leur revente dans un objectif de mixité sociale (cf. instruction Anah du 5 juillet 2019).

1.4.2 – Les travaux d'accessibilité

Les travaux d'accessibilité à l'immeuble en parties communes, hors création d'ascenseur, peuvent être subventionnés sous forme d'aide au syndicat. A Paris, les créations d'ascenseurs, leur maintenance et leur entretien courant ne sont pas subventionnés.
Toutefois, dans le cas d'un programme global de travaux d'accessibilité, la création d'ascenseur pourrait être subventionné après avis de la CLAH sur l'opportunité de tels financements.

1.4.3 – Les travaux de suppression de l'accessibilité au plomb des peintures (saturnisme)

Les travaux de saturnisme sont subventionnables dans les cas suivants (sauf cas particuliers) :

- existence d'un diagnostic de risque d'intoxication par le plomb des peintures (DRIPP) dans le cadre d'une injonction préfectorale.

- OU existence d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) de moins de deux ans, avec :
  - l'ensemble des locaux présentant au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
  - ou au moins un local présentant 50 % d'unités de diagnostic de classe 3.

Par ailleurs, la présence d'enfants mineurs et/ou de femmes enceintes doit être constatée.

L'aide pourra être proratisée en fonction de l'intervention nécessaire pour supprimer l'accessibilité au plomb.

1.4.4 – Le financement de l'ingénierie - pour études / suivi animation

Le périmètre de l'ingénierie pour études s'applique tant en secteur opérationnel que diffus.

L'Anah subventionne des études globales ou spécifiques d'ingénierie pour rechercher les causes des désordres de l'immeuble et permettre d'engager les travaux les plus appropriés.
L'Anah et la Ville de Paris sont en droit d'exiger la remise des études globales ou spécifiques avant tout versement des subventions accordées comme justificatif de la réalisation de la prestation mais aussi pour apprécier par la suite la cohérence du programme de travaux proposé.

Eu égard à la tension identifiée sur le territoire francilien, sont garantis en priorité les financements de l'ingénierie relative :

- aux opérations programmées relevant des programmes nationaux : chefs de projet, études préalables, mesures nouvelles d'ingénierie pour les copropriétés en difficultés, suivi-animation.
- aux opérations programmées complexes nécessitant un chef de projet.

1.4.5 – Les travaux de rénovation énergétique en copropriété (dispositif MaPrimeRénov' Copropriété)

Mis en place par délibération du 2 décembre 2020 dans le cadre du plan France Relance 2021-2022, « MaPrimeRénov' Copropriété » est un dispositif d'aides pour des travaux de rénovation énergétique globale à destination de toutes les copropriétés, qu'elles se situent en secteur diffus ou programmé et qu'elles présentent ou non des signes de fragilité.

Les conditions communes d'éligibilité sont les suivantes :

- un gain énergétique supérieur ou égal à 35 % ;
- l'immatriculation de la copropriété au registre national des copropriétés ;

- un seuil minimum de 75 % de lots d'habitation principale[5] ;une construction des bâtiments de la copropriété depuis 15 ans minimum ;
- l'accompagnement de la copropriété par une assistance à maîtrise d'ouvrage référencée.

Le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété » se substitue au dispositif « Habiter Mieux Copropriété » qui n'était ouvert qu'aux copropriétés fragiles.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (reconnu garant de l'environnement). Les travaux comprenant l'installation de chaudière au fioul et au charbon, ou conduisant à une augmentation des gaz à effet de serre ne sont pas éligibles aux aides de l'Anah, sauf dérogation liées à l'existence de contraintes techniques, sociales ou foncières.
Les projets de travaux réalisés avec des matériaux bio-sourcés sont éligibles aux aides de l'Anah, sans aucun attendu technique ni exigence sur le R.

Pour les dossiers déposés à compter du 1er janvier 2023, l'évaluation énergétique ou audit devra être réalisé avec la méthodologie 3CL-DPE 2021 ou une méthodologie équivalente.

Aide aux travaux

« MaPrimeRénov' Copropriété » s'articule autour :

- d'une aide « socle » versée au syndicat des copropriétaires jusqu'à 25 % du montant des travaux subventionnables plafonnées à 25 000 € par logement ;

- d'une prime de 500 € par logement en cas de sortie de passoire thermique (sortie après travaux des étiquettes F et G) ;

- d'une prime de 500 € par logement en cas d'atteinte d'un niveau de performance énergétique élevé (= niveau basse consommation, atteinte après travaux des étiquettes A ou B) ;

- d'une prime individuelle attribuée aux propriétaires occupants très modestes et modestes d'un montant respectif de 3 000 € et 1 500 €.

Les primes « sortie de passoire thermique » et « niveau de performance énergétique élevé = basse consommation » sont cumulables ;

- d'une prime de 3 000 € pour les copropriétés fragiles ou les copropriétés en difficultés[6], sous réserve de la valorisation des CEE par l'Anah.L'aide socle de 25 % est cumulable avec un financement CEE, uniquement pour les copropriétés dites « saines », c'est-à-dire les copropriétés qui ne sont ni fragiles ni en difficultés.

Les copropriétés fragiles visées sont celles présentant des signes de premières fragilités, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification. Ces copropriétés présentent un taux d'impayés supérieur à 8 % du budget voté de l'année N-2[7] par rapport à la date de dépôt de la demande de subvention ou sont situées dans un quartier en renouvellement urbain NPNRU.

Pour les copropriétés fragiles ou en difficultés avec un projet de travaux conduisant à un gain énergétique de plus de 35 %, l'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'AMO doit fournir des résultats pour au moins 50 % des occupants (locataires et propriétaires occupants) de la copropriété.

Les travaux privatifs d'intérêt collectif (TIC) réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires qui visent à économiser l'énergie sont finançables au titre de l'aide aux syndicats. Ils peuvent notamment concerner la mise en place de fenêtres isolantes, la pose ou le remplacement d'organes de régulation sur les émetteurs de chaleur ou de froid ou l'installation d'équipement de comptage des quantités d'énergie consommées. Les travaux privatifs purs ne sont pas finançables par le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété ».

[5] Sont considérés comme « lot d'habitation principale » : un seul logement en cas de fusion de lots, un logement vacant.Sont exclus de « lot d'habitation principale » : une résidence secondaire.
[6] Se reporter au paragraphe 1.4.1 A
[7] le calcul du taux d'impayés N-2 se calcule comme suit :
(somme exigibles compte 450 - excédents versés compte 450) / budget exercice clos N-2

Un ménage peut bénéficier de « MaPrimeRénov' Copropriété » (travaux en partie commune ou d'intérêt collectif) et de « MaPrimeRénov' propriétaire occupant ou bailleur » (travaux en partie privatives) uniquement si les travaux ne portent pas sur les mêmes objets.

Le mixage des aides permettant d'aider plus fortement les copropriétaires éligibles n'est pas mobilisable dans le cadre de « MaPrimeRénov' Copropriété saine » ni de « MaPrimeRénov' Copropriété fragile », suite à l'instauration des primes individuelles Anah à destination des éligibles (3000 € pour les propriétaires très modestes, 1500 € pour les propriétaires modestes).

Dans le secteur diffus, ces primes individuelles Anah seront complétées par une aide individuelle de la Ville de Paris ayant les caractéristiques suivantes :

- Les travaux subventionnables au titre de l'aide Ville sont les mêmes que ceux subventionnables au titre de l'aide « MaPrimeRénov' Copropriété » ;
- Un plafond individuel de travaux subventionnables de 43 750 € HT ;
- Des taux de subvention différenciés en fonction du profil social du copropriétaire (propriétaire modeste ou très modeste);
- Une modulation du taux de subvention en fonction du niveau de quote-part moyenne travaux subventionnable par logement de la copropriété.

Les taux de l'aide individuelle Ville applicables en fonction des critères énoncés ci-dessus sont les suivants :

Profil social du propriétaire occupant	Quote-part moyenne travaux subventionnable par logement	Taux aide individuelle Ville
POM	< 30 000 €	35 %
	≥30 000 € et < 35 000 €	45 %
	≥ 35 000 €	55 %
POTM	< 30 000 €	50 %
	≥30 000 € et < 35 000 €	60 %
	≥35 000 €	70 %

La prime individuelle Anah et l'aide individuelle de la Ville de Paris ne seront versées que si le propriétaire l'est toujours au moment de la demande de paiement.

<u>Aide à la prestation d'accompagnement</u>

Pour les copropriétés « en diffus », une aide peut être attribuée pour les prestations d'accompagnement obligatoire au taux maximum de 30 % et est calculée sur la base du montant HT de la dépense correspondante prise en compte dans la limite d'un plafond de 180 € par logement. Cette aide ne peut être inférieure à 900 € par copropriété.

2 - Les subventions aux syndicats de copropriétaires

TAUX MAXIMUM DE SUBVENTION « TRAVAUX » (parties communes) - SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Types d'intervention	Taux Anah (max)	Taux Ville (max)*	Plafonds travaux
En secteur opérationnel (OPAH-CD « OAHD ») avec un indicateur de dégradation entre 0,35 et 0,55	35% + 10% (au titre du « +x »)	10 %	Pas de plafond
En secteur opérationnel (OPAH-CD « OAHD ») avec un indicateur de dégradation égal ou supérieur à 0,55	50% + 10% (au titre du « +x »)	10 %	Pas de plafond
En secteur opérationnel (OPAH-CD « OAHD ») avec des désordres structurels inhabituels sur le bâti (cf. annexe 5 – sur la base d'un rapport d'expertise technique)	50% + 10% (au titre du « +x ») pour les travaux nécessaires pour résoudre les désordres structurels inhabituels sur le bâti	10 %	Pas de plafond
En secteur opérationnel (OPAH-CD « OAHD »), travaux urgents avec arrêté de police administrative (insalubrité remédiable, mise en sécurité (ancien arrêté péril non imminent), équipements communs) – la santé et/ou la sécurité des habitants doit être menacée	100%	/	Pas de plafond
Pour les cas suivants en secteur opérationnel (OPAH-CD « OAHD »), hors travaux urgents : • arrêté de mise en sécurité (ancien arrêté de péril) ou d'insalubrité ; • injonction pour les travaux de lutte contre le saturnisme ; • arrêté équipements communs	50% + 10% (au titre du «+x »)	10%	Pas de plafond
Pour les cas suivants dans le diffus : • arrêté de mise en sécurité(ancien arrêté de péril) ou d'insalubrité ; • injonction/arrêté pour les travaux de lutte contre le saturnisme ; • arrêté équipements communs	50%	20%	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne
Pour des travaux de rénovation énergétique au bénéfice des copropriétés (MaPrimeRénov' – copropriété)	25%	/	25 000€ / lot d'habitation
Administration provisoire	50%	20%	Pas de plafond – Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété
En cas de travaux d'accessibilité de l'immeuble	50%	20%	20 000€ / accès

* Le taux Ville pourra être modulé à la hausse dans certains cas exceptionnels

Le recours au mixage des aides, lorsque la situation de la copropriété le nécessite et après avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat (Clah), n'est mobilisable que pour les copropriétés en difficulté.

Dans le cadre de l'OAHD 5, les taux de subvention peuvent être modulés à la baisse en fonction :

- du degré de dégradation ;
- du gain énergétique après travaux ;
- des caractéristiques sociales de la copropriété.

Cf. tableau de modulation des taux en Annexe 4 – taux indicatifs qui peuvent évoluer après avis de la CLAH.

Concernant les travaux urgents pouvant être financés par l'Anah jusqu'à 100 % en OAHD 5 : le taux pourra, dans certains cas, être modulé à la baisse et l'aide mixée, en fonction du profil de la copropriété et après avis de la CLAH.

SUBVENTION « INGENIERIE » - SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

Types d'intervention	**Subvention maximale**	
	Anah	Ville
Suivi-animation et expertises complémentaires (ingénierie d'études globales ou spécifiques) (en OPAH-CD « OAHD »)	50% – Plafond annuel à 150 000 € HT + 500 € HT/logement	20 % – Plafond annuel à 150 000 € HT + 500 € HT/logement
Aide au redressement de la gestion (en OPAH-CD « OAHD »)	5000€ max. par bâtiment/an + 150€ par logement si la copropriété a au moins 30 lots d'habitation principale	/
Gestion urbaine de proximité – GUP (en OPAH-CD « OAHD »)	50 % des prestations subventionnables ; plafond à 900€ HT par logement et par an	/
Aide en cas de carence d'un SDC (mobilisable en OPAH-CD « OAHD » et dans le secteur « diffus »)	• **Mesure 1 - aide à l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété :** 80 % du montant HT de l'étude de calibrage, dans la limite de 1500€ de dépenses subventionnables éligibles par lot d'habitation • **Mesure 2 - aide pour le déficit de l'opération de transformation :** ○ Aide plafonnée à 80% du déficit de l'opération TTC ; ○ Aide intégrant un forfait de relogement de 5000 € TTC par ménage. • **Mesure 3 - mobilisation des aides existantes dans le cadre de la gestion transitoire :** ○ aide à la gestion : cf. ci-dessus ; ○ GUP : cf. ci-dessus.	/
Aide au portage ciblé en copropriété (en OPAH-CD « OAHD »)	70 % ; plafond des dépenses subventionnables HT : 30.000 € par lot	/
AMO MPR Copropriété (en diffus)	30 % ; plafond de 600 € par logement	/
AMO privée ERP+ – Critères Anah pour l'AMO MPR (mobilisable dans le cadre du PIG Éco-rénovons Paris +)*	/	30 % ; plafond de 600 € par logement
Aide Ingénierie ERP+ (mobilisable dans le cadre du PIG Éco-rénovons Paris +)**	/	50% ; plafond de 10 000 € par copropriété

* L'AMO privée ERP+ peut concerner :
1) des copropriétés pour lesquelles il est nécessaire de compléter/renforcer l'accompagnement de l'opérateur du marché public sur certains volets :
- Enjeux spécifiques de mobilisation : accompagnement participatif renforcé
- Enjeux d'ingénierie financière : montage des prêts collectifs
L'aide est calculée uniquement sur les postes complémentaires ou qui viennent renforcer la mission de l'opérateur du marché public. Une mission déjà assurée par l'opérateur du marché public ne pourra pas donner lieu à un financement complémentaire.

2) des copropriétés accompagnées par l'opérateur du marché public dans le choix d'une AMO privée. Cette AMO privée doit être indépendante de celle fournie par les opérateurs du marché.
L'aide de la Ville de Paris permet de financer l'AMO privée retenue dans les mêmes conditions que la subvention AMO MPR de l'Anah.

** L'aide ingénierie ERP+ vise à accompagner les copropriétés dans la performance de leur projet, pour répondre à des enjeux complexes spécifiques ou pour les encourager à intégrer une démarche environnementale poussée dans leur rénovation. Cette ingénierie complète et renforce l'accompagnement de l'opérateur du marché sur certains volets :
- Enjeux architecturaux et patrimoniaux : recours à un Architecte du patrimoine. Cette mission spécifique devra
permettre d'apporter des réponses opérationnelles aux contraintes architecturales et/ou patrimoniales de certaines copropriétés et d'éventuellement justifier une demande de dérogation le cas échéant.
- Enjeux d'amélioration environnementale sur deux axes : Ilot de fraicheur et Économie circulaire et réemploi.

L'aide collective AMO et les prestations d'ingénierie financées par la Ville de Paris ne sont pas cumulables avec les aides équivalentes de l'Anah.

Les taux qui figurent dans les tableaux ci-dessus sont des taux maximums. Conformément au paragraphe A du chapitre Ier du règlement général de l'Anah, alinéas 1° et 2°, et à son article 11, les taux peuvent être minorés en fonction du profil socio-économique de la copropriété et de l'état du bâti.

3 - L'aide de la Ville de Paris pour la rénovation énergétique

Dispositif « Eco-Rénovons Paris + »

Dans la continuité des dispositifs opérationnels Éco-rénovons Paris et Éco-rénovons Paris Socle, le Conseil de Paris a voté en juillet 2022 la création d'une nouvelle aide au syndicat pour les travaux d'amélioration thermique et environnementale des bâtiments.

Pour être éligible à cette aide, le syndicat des copropriétaires doit être accompagné dans le dispositif opérationnel Eco-Rénovons Paris +.

Cette aide est indépendante des aides de l'Anah. Elle peut toutefois se cumuler avec l'aide « MaPrimeRénov' Copropriété » dès lors que les critères propres à chaque aide sont respectés (détail infra). Les cas de cumul de subvention entre les deux aides pourront faire l'objet d'une analyse d'opportunité en CLAH, l'aide de la Ville pouvant être alors modulée à la baisse, pour être adaptée à l'enjeu du projet et à la situation financière de la copropriété.

Dans le cadre du dispositif « Eco-Rénovons Paris » +, les critères suivants seront examinés :
• 75% des lots principaux de la copropriété doivent être destinés à l'habitation principale[8] ;
• La part des propriétaires occupants (PO) de la copropriété éligible aux aides de l'Anah ou se situant jusqu'à 150 % du plafond Anah (avec un niveau de référence de 20%) ;
• Le niveau des loyers pratiques par les propriétaires bailleurs (PB) de l'immeuble concerné, conforme aux loyers de référence en vigueur, arrêtés par la préfecture de Paris et d'Ile-de-France.

[8] Sont considérées comme « lot d'habitation principale » : un seul logement en cas de fusion de lots, un logement vacant. Sont exclus de « lot d'habitation principale » : une résidence secondaire.

À noter toutefois que ces 2 derniers critères sociaux seront assouplis pour les copropriétés intégrées au dispositif du PIG Éco-rénovons Paris + dites « passoires énergétique » (étiquettes F/G) avec un projet de travaux ambitieux (saut de deux étiquettes), et/ou se situant dans des quartiers dits « politique de la Ville » (QPV et QVA).

La subvention est attribuée pour financer les travaux de rénovation énergétique et environnementale dans les conditions suivantes :[9]

- Dans le cas où la copropriété répond aux critères sociaux ou est située en QPV ou QVA, la grille de subvention suivante s'applique :

Niveau d'aide	Gain énergétique	Taux d'aide maximal	Plafond de travaux par lot (copropriété bâtie jusqu'en 1948)	Plafond de travaux par lot (copropriété bâtie après 1948)
N1	15% ≤ gain < 25%	10%	15 000 €	5 000 €
N2	25% ≤ gain < 35%	20%	15 000 €	10 000 €
N3	35% ≤ gain < 40%	20%	20 000 €	15 000 €
N4	40% ≤ gain < 50%	30%	25 000 €	20 000 €
N5	50% ≤ gain	35%	25 000 €	Non éligible au N5 ⇒ Eligible au N4

- Dans le cas où la copropriété est une passoire énergétique (étiquette F et G) dont le projet de travaux permet un gain de 2 étiquettes et qui ne répond pas aux critères sociaux, la grille de subvention suivante s'applique :

Niveau d'aide	Gain énergétique	Taux d'aide maximal	Plafond de travaux par lot (copropriété bâtie jusqu'en 1948)	Plafond de travaux par lot (copropriété bâtie après 1948)
N3 b	35% ≤ gain < 40%	15%	20 000 €	15 000 €
N4 b	40% ≤ gain < 50 %	20%	25 000 €	20 000 €
N5 b	50% ≤ gain	25%	25 000 €	Non éligible au N5 b ⇒ Eligible au N4 b

L'ensemble des travaux permettant d'atteindre ces objectifs est donc subventionnable dans le cadre des du dispositif Eco-rénovons Paris +, mis à part le coût lié à la modernisation des systèmes de production de chauffage, de refroidissement et d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) qui n'est pas intégré au calcul des aides (à l'exception des équipements destinés à valoriser les énergies renouvelables et de récupération – EnR et R). Toutefois, le gain énergétique que procurent ces investissements est, dans tous les cas, pris en compte dans la détermination du niveau d'aide.

[9] Sont considérés comme « lot d'habitation principale » : un seul logement en cas de fusion de lots, un logement vacant.Sont exclus de « lot d'habitation principale » : une résidence secondaire.

Des primes spécifiques peuvent être attribuées concernant l'utilisation de matériaux ou l'atteinte d'objectifs spécifiques :

Objectif	Taux d'aide Maximal	Plafond de travaux pris en compte	Prime par copropriété
Îlot de fraîcheur	Voir ci-dessous		
Installation d'équipements EnR et R et raccordement au Réseau de Chaleur Urbain (3)	25%	4 000 € par lot d'habitation	
Utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés (3)	50%	4 000 € par lot d'habitation	
Niveau du Label BBC rénovation ou Effinergie rénovation (4)			25 000 €
Gestion des déchets (5)			5 000 €

(1) En cas de travaux réalisés par tranches, le gain est calculé à partir des performances énergétiques de la copropriété à l'entrée dans le dispositif.
(2) En cas de travaux réalisés par tranches, le plafond à prendre en compte doit être réduit du montant des travaux déjà financés.
(3) Les installateurs ainsi que les matériels installés doivent justifier de labels reconnus (Quali'PV, Quali'Sol, Quali-PAC, Qualit'EnR, etc.).
(4) Les Labels doivent être délivrés par un organisme accrédité par le Cofrac.
(5) Le projet de gestion des déchets doit, a minima, permettre la mise en œuvre du tri sélectif.

Prime îlot de fraîcheur

Afin de réguler concrètement les îlots de chaleur urbains et d'assurer véritablement un meilleur confort d'été des habitants du parc privé, la Ville de Paris a choisi d'accompagner, lorsque la configuration des résidences le permet, des projets complets et innovants qui mobilisent différents leviers d'action (via des exigences croisées de désimperméabilisation, végétalisation, récupération des eaux pluviales, mise en place de protection solaire, etc.) et conduisent à des investissements importants.

Aussi, et afin d'encourager les interventions combinées sans exclure les situations où seule une action ponctuelle peut être déployée, les modalités de financement affectées au développement des îlots de fraîcheur reposent sur différents niveaux d'aides, selon le nombre d'actions menées et leur catégorie.

Les modalités d'application des aides dédiées aux îlots de fraîcheur sont les suivantes :

Catégories d'actions
A - Équipements (hors éclairage)
Création de rafraichissement passif : Peinture réfléchissante sol et toiture
Création de rafraichissement actif : ombrières, brumisateurs,…
Gestion des eaux pluviales par des cuves de stockage à des fins d'arrosage
B- Désimperméabilisation
Débitumisation* Création de pleine terre (hors végétalisation)*
Reconstitution de sols poreux par des pavés enherbés, revêtements drainants stabilisés…*
Gestion des eaux pluviales par le sol : noues, tranchées, puisard…
C- Végétalisation
Toitures: végétalisation extensive, semi-intensive et intensive*
Façades : végétalisation extensive, semi-intensive et intensive
Pleine terre : arbustes, petits végétaux, arbres à grand développement

*Catégories d'actions prises en compte dans le calcul des surfaces traitées sans double compte possible pour une surface traitée par plusieurs actions.

Actions combinées	Taux	Plafonds	
		Projet ilot de fraicheur	Projet ilot de fraicheur > 200 m2 traité
N1 = action(s) dans 1 catégorie	30 %	60 000 €/ copropriété	60 000 €/copropriété + 100€/m2 au-delà de 200m2
N2 = actions(s) dans 2 catégories	40 %		
N3 = actions(s) dans 3 catégories	50 %		

Les projets de végétalisation doivent être durable et de qualité. Ils doivent concourir à la diminution de l'Îlot de Chaleur Urbain (ICU), à la rétention des eaux de pluie, à la biodiversité et/ou à l'agriculture urbaine.

Les substrats minimums requis pour la végétalisation sont les suivants :

- 10 cm pour la végétalisation extensive (toiture) ;
- 12 cm pour la végétalisation semi-intensive et intensive (toiture) ;
- 1 m pour la pleine terre.

Par ailleurs, l'Agence de l'eau Seine-Normandie (AESN) accorde des subventions [9] au titre des études et travaux de réduction des volumes d'eau de ruissellement collectés en favorisant la désimperméabilisation. Les conditions techniques d'éligibilité sont les suivantes :

- pluies courantes gérées par des surfaces non imperméabilisées à ciel ouvert ou stockées pour utilisation ;
- toitures végétalisées présentant une épaisseur minimale de substrat de 8 cm.

Ainsi, les primes ilot de fraicheur de la Ville de Paris peuvent être mobilisées en complément des aides de l'AESN sur certaines des actions présentées ici.

*
* *

[9] Se reporter à « Outils de bonne gestion des eaux de ruissellement en zone urbaine » téléchargeable sur le site www.eau-seine-normandie.fr

Synthèse des critères d'éligibilité propres à chaque aide au syndicat

	Eco-rénovons Paris +	MaPrimeRénov' Copropriété
% de lots d'habitation occupés en résidence principale	75 % des lots principaux à usage d'habitation principale	75 % des lots ou à défaut 75% des tantièmes à usage d'habitation principale
Gain énergétique après travaux	Au moins 15 % de gain énergétique après travaux	Au moins 35 % de gain énergétique après travaux
Étiquette énergétique de la copropriété avant travaux	/	/
Taux d'impayés	/	Un taux d'impayé en N-2 par rapport à la demande de subvention de 8 % minimum du budget voté pour MPR Copro Fragile
Caractéristiques sociales de la copropriété et gouvernance	Proportion de 20 % de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah ou se situant jusqu'à 150 % du plafond Anah Niveau des loyers pratiqués par rapport aux loyers de référence du dispositif de l'encadrement des loyers	

Dans le secteur programmé PIG « Éco-rénovons Paris +», lorsque la copropriété est éligible à MPR copropriété, les primes individuelles Anah aux éligibles seront complétées par une aide individuelle de la Ville de Paris ayant les caractéristiques suivantes :

- - Les travaux subventionnables au titre de l'aide Ville sont les mêmes que ceux subventionnables au titre de l'aide « MaPrimeRénov' Copropriété » ;
- - Un plafond individuel de travaux subventionnables de 43 750 € HT ;
- - Des taux de subvention différenciés en fonction du profil social du copropriétaire (propriétaires modestes ou très modestes);
- - Une modulation du taux de subvention en fonction de la nature de l'accompagnement offert par la Ville de Paris dans le cadre du PIG Éco-rénovons Paris +. Ainsi, l'aide sera modulée en fonction de la performance du projet de rénovation énergétique lorsqu'elle est couplée à la présence de l'aide au syndicat de la Ville de Paris « Éco-rénovons Paris + » ;
- - Une modulation du taux de subvention en fonction du niveau de quote-part moyenne travaux subventionnable par logement.

Les taux applicables en fonction des critères énoncés ci-dessus sont les suivants :

Copropriété bénéficiant de l'aide performancielle au syndicat des copropriétaires dans le cadre du PIG Éco-rénovons Paris +, répondant aux critères sociaux de celui-ci ou étant situés en QPV ou QVA

Profil social du propriétaire occupant	Quote-part moyenne travaux subventionnable par logement	Copropriété bénéficiant du PIG Éco-rénovons Paris +		
		Gain énergétique ≥ à 35%, < à 40%	- Gain énergétique ≥ à 40%, < à 50% (copropriété bâtie jusqu'en 1948) - Gain énergétique ≥ à 40% (copropriété bâtie après 1948)	Gain énergétique ≥ à 50% (copropriété bâtie jusqu'en 1948)
POM	< 30 000 €	15 %	5 %	
	≥ 30 000 € et < 35 000 €	25 %	15 %	10 %
	≥ 35 000 €	35 %	25 %	20 %
POTM	< 30 000 €	30 %	20 %	15 %
	≥ 30 000 € et < 35 000 €	40 %	30 %	25 %
	≥ 35 000 €	50 %	40 %	35 %

Copropriété bénéficiant de l'aide performancielle au syndicat des copropriétaires dans le cadre du PIG Éco-rénovons Paris + dédié aux passoires énergétiques avec un saut de deux étiquettes et ne répondant pas aux critères sociaux de celui-ci

Profil social du propriétaire occupant	Quote-part moyenne travaux subventionnable par logement	Copropriété bénéficiant du PIG Éco-rénovons Paris +		
		Gain énergétique ≥ à 35%, < à 40%	- Gain énergétique ≥ à 40%, < à 50% (copropriété bâtie jusqu'en 1948) - Gain énergétique ≥ à 40% (copropriété bâtie après 1948)	Gain énergétique ≥ à 50% (copropriété bâtie jusqu'en 1948)
POM	< 30 000 €	20 %	15 %	10 %
	≥ 30 000 € et < 35 000 €	30 %	25 %	20 %
	≥ 35 000 €	40 %	35 %	30 %
POTM	< 30 000 €	35 %	30 %	25 %
	≥ 30 000 € et < 35 000 €	45 %	40 %	35 %
	≥ 35 000 €	55 %	50 %	45 %

La prime individuelle Anah et l'aide individuelle de la Ville de Paris ne seront versées que si le propriétaire l'est toujours au moment de la demande de paiement.

VI - LES HÔTELS MEUBLÉS

1 - Les règles d'attribution des subventions

Dans le cadre de l'OAHD 5, les exploitants d'hôtels meublés peuvent choisir entre :

- le dispositif « de base » soit le conventionnement d'au moins 50 % des chambres à des loyers mensuels allant de 450 € à 583 € ;
- et le dispositif « réhaussé » soit le conventionnement d'au moins 50% des chambres à des loyers mensuels supérieurs au dispositif « de base » (563 € à 844 €) en contrepartie d'une diminution de 10 points du taux de subvention Anah.

2 - Les subventions et plafonds de loyer

Cf. Protocole Ville de Paris / Anah sur les hôtels meublés.

2.1 - Dispositif « de base »

2.1.1 - Taux de subvention

Le propriétaire des murs ou l'exploitant d'un établissement commercial de locaux meublés peut bénéficier, à titre exceptionnel, d'une subvention de l'Agence nationale de l'habitat pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à cette activité, égale à 45 % maximum du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de 16 250€ par chambre.

Ce plafond peut être porté à 22 500€ par chambre lorsque la chambre est mise aux normes de décence au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

% minimum de chambres conventionnées	Loyer	Taux d'aide Anah	Taux d'aide Ville
50%	plafonné	45%	5%

2.1.2 - Plafonds de loyers à respecter sur les chambres conventionnées

Les tarifs maximum autorisés pour l'occupation d'au minimum 50% des chambres, révisables annuellement dans la limite de l'indice de révision des loyers, ne peuvent excéder les valeurs reportées dans la grille tarifaire donnée ci-dessous.

Valeurs applicables à partir du 1er janvier 2023 :

	Absence d'équipement	Sanitaire ou cuisine	Sanitaire + cuisine
Chambre simple	466 €	500 €	535 €
Chambre double	535 €	571 €	603 €

Ces valeurs sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de l'IRL (référence : IRL du 3ème trimestre 2022).

En application de la délibération 2008-22 du 16 octobre 2008, le pourcentage de chambres conventionnées pourra être réduit jusqu'à 30% (au lieu de 50%), au vu de conditions particulières d'exploitation (notamment si les tarifs pratiqués sont inférieurs à ceux de la grille ou au regard de la capacité d'investissement).

2.2 - Dispositif « rehaussé »

En application de la délibération 2008-22 du 16 octobre 2008, le plafond de loyer par chambre pourra être majoré en contrepartie d'une baisse du taux de subvention pratiqué. Les conditions appliquées seront alors les suivantes :

2.2.1 - Subvention

Le propriétaire des murs ou l'exploitant d'un établissement commercial de locaux meublés, répondant aux critères fixés par le RGA et les délibérations de l'Anah visées par le présent protocole, peut bénéficier à titre exceptionnel, d'une subvention de l'Agence pour réaliser des travaux sur l'ensemble des parties communes et privatives de l'immeuble affecté à cette activité, égale à 35% maximum du montant HT de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de 16 250€ par chambre. Ce plafond peut être de 22 500€ par chambre lorsque la chambre est mise aux normes de décence au sens du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

% minimum de chambres conventionnées	Loyer	Taux d'aide Anah	Taux d'aide Ville
50%	majoré	35%	5%

2.2.2 - Plafonds de loyers à respecter sur les chambres conventionnées

Les tarifs maximum autorisés pour l'occupation d'au minimum 50% des chambres, révisables annuellement dans la limite de l'indice de révision des loyers, ne peuvent excéder les valeurs reportées dans la grille tarifaire donnée ci-dessous.

Valeurs applicables à partir du 1er janvier 2023 :

	Absence d'équipement	Sanitaire ou cuisine	Sanitaire + cuisine
Chambre simple	583 €	641 €	699 €
Chambre double	699 €	757 €	873 €

Ces valeurs sont actualisées au 1er janvier de chaque année en fonction de l'IRL (référence : IRL du 3ème trimestre 2022).

Chapitre III
Les autres actions en matière d'habitat privé

I - LES OBSERVATOIRES

Pour éviter que de nouveaux immeubles ne basculent dans l'insalubrité, la Ville de Paris a mis en place, depuis 2007, un **Observatoire de la prévention de la dégradation du bâti des immeubles anciens** à Paris, dont l'objectif est de repérer de manière précoce les situations à risque. Toutes les adresses repérées grâce à cet observatoire sont visitées par le Service technique de l'habitat de la Direction du logement et de l'habitat afin de définir les mesures adaptées. Cet exercice est renouvelé chaque année.
Une orientation vers le dispositif OAHD 5 peut ainsi être envisagée au regard du constat technique du bâti pour réaliser dans un premier temps un diagnostic multicritères de l'immeuble permettant d'apprécier l'opportunité d'un accompagnement opérationnel et financier pour la réalisation d'un programme global de réhabilitation.

II - L'INFORMATION À L'ATTENTION DES PARISIENS

La Ville de Paris subventionne des associations pour leurs actions d'information sur le logement à l'attention des parisiens. Trois associations interviennent plus particulièrement dans la mise en œuvre de la politique d'habitat privé au service des ménages parisiens : l'Agence Parisienne du Climat, SOLIHA et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL).

1 - L'Agence Parisienne du Climat - APC

L'Agence Parisienne du Climat (APC) a été créée en mars 2011, sous la forme d'une association régie par la loi du 1er juillet 1901, afin d'accompagner la mise en œuvre du Plan Climat de Paris adopté en octobre 2007 et de répondre ainsi à une demande forte des Parisiens de disposer d'un lieu d'information et de conseil indépendant sur le climat et l'efficacité énergétique.

Dans le domaine de l'habitat, l'APC dispense une information générale concernant la rénovation énergétique des bâtiments aux parisiens, notamment dans le cadre de son statut de plate-forme territoriale de la rénovation énergétique, porté à la connaissance des Parisiens sous la plateforme « Coach Copro ».

Téléphone : 01 58 51 90 20
Site internet : www.apc-paris.com

2 - SOLIHA

L'association SOLIHA a pour objet depuis 1952 de contribuer à l'amélioration du confort et de l'accessibilité des logements et parties communes des immeubles privés au profit des catégories les moins favorisées de la population. A cet égard, SOLIHA exerce auprès des parisiens de revenus modestes ou défavorisés, ne disposant pas de moyens suffisants pour procéder eux-mêmes aux études, démarches et opérations nécessaires pour améliorer le confort et l'accessibilité de leur logement ou immeuble, une action d'information, de conseil, d'orientation, d'accompagnement, et d'aide au montage des dossiers de financement. Un service de l'association « le service social aux particuliers » y est dédié.

SOLIHA assure des permanences dans 9 arrondissements parisiens.
Pour plus d'informations sur les lieux et les horaires :
http://75-92-95.soliha.fr/images/stories/Permanences75_280817.pdf
Tel : 01 42 66 35 98
Site internet : http://75-92-95.soliha.fr

3 - L'Agence Départementale d'Information sur le Logement - ADIL de Paris

L'Association Départementale d'Information sur le Logement de Paris (ADIL de Paris), créée en 1979, est une association régie par la loi de 1901 et les dispositions de l'article L366-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle est agréée par l'ANIL, Association Nationale pour l'Information sur le Logement.

La mission de l'ADIL de Paris est d'informer gratuitement et objectivement les usagers (propriétaires, locataires, accédants à la propriété) sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les rapports locatifs (relations propriétaires et locataires), sur les conditions d'accès au parc locatif, sur le fonctionnement de la copropriété et les droits des copropriétaires ainsi que sur les aspects juridiques et financiers de tout projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial.

A Paris, les missions de l'ADIL de Paris s'exercent principalement dans le cadre des permanences gratuites pour les usagers tenues par des juristes spécialisés de l'association dans les mairies d'arrondissement et par téléphone.

L'ADIL de Paris assure des permanences dans l'ensemble des arrondissements (hormis dans le 1er et 2ème arrondissement).

Pour plus d'informations sur les lieux et les horaires (mairie d'arrondissement ou point d'accès au droit)

https://www.adil75.org/ladil-de-paris/nos-permanences

Tel : 01 42 79 50 50
Site internet : http://www.adil75.org/

III - Le service public de la rénovation de l'habitat « France Rénov' »

France Rénov' constitue depuis le 1er janvier 2022 la marque unique du service public de la rénovation de l'habitat, dont l'un des objectifs principaux est de structurer et rendre plus lisible le circuit de conseil à l'usager. Ce nouveau service se traduit :

- au niveau national, par l'activation d'une plateforme internet unique (www.france-renov.gouv.fr) et par la mise en place d'un numéro national unique (0 808 800 700) ;

- au niveau local, par le rapprochement des acteurs du conseil à l'usager en matière de rénovation de l'habitat, à savoir les anciens espaces conseils FAIRE et les Points Rénovation Info Service (PRIS) de l'Anah, sous l'appellation commune d'« espace conseil France Rénov' ».

À Paris, les espaces conseil France Rénov' sont les suivants selon les cas décrits ci-dessous :

- la **DRIHL**, s'ils sont syndics ou propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah autonomie/dégradation ainsi que les propriétaires bailleurs ;
- l'**Agence Parisienne du Climat**, si la personne souhaite une information technique, ou bien souhaite un accompagnement pour son logement ou sa copropriété dans le cadre d'une rénovation énergétique de son immeuble ou de son logement ;
- l'**ADIL**, si la personne souhaite une information de nature juridique, fiscale ou financière ;
- Soliha, qui accueille et renseigne les usagers parisiens sur les aides mobilisables.

France Rénov' s'appuiera également sur un tissu d'opérateurs regroupés sous la bannière « Mon accompagnateur Rénov' » pour l'accompagnement opérationnel des ménages dans leurs projets.

Selon le décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022, pour bénéficier de l'aide MaPrimeRénov' Sérénité, les ménages ont l'obligation d'être accompagnés par un opérateur agréé « Mon accompagnateur Rénov' ».

Depuis le 2 mai 2023, une plate-forme d'agrément dédiée a été ouverte en ligne. Dans un premier temps, l'agrément a été rendu accessible aux opérateurs agréés ou habilités par l'Anah ainsi que les anciens conseillers FAIRE intervenant sur le volet accompagnement des ménages. Les nouveaux opérateurs peuvent également prétendre à l'agrément. À compter du 1er janvier 2024 tous les acteurs qui souhaiteront exercer les missions de « Mon accompagnateur Rénov' » devront détenir l'agrément.

Chapitre IV
Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution annuelle des actions mises en œuvre dans le cadre du programme d'actions

I - Modalités de suivi des actions

Le suivi de la mise en œuvre des priorités et des mesures particulières adoptées au programme d'actions (PA) sera effectué à périodicité régulière de façon à en mesurer les effets sur la consommation des crédits.

Le PA pourra faire l'objet d'un avenant à tout moment, pour s'adapter notamment, en tenant compte des moyens disponibles, aux modifications de la réglementation Anah pouvant intervenir après sa validation, ou pour prendre en compte de nouveaux engagements.

Le PA est un document opposable aux tiers. Il fait donc l'objet d'une publication au Bulletin Municipal Officiel de la Ville de Paris, ainsi que ses avenants.

II - Le suivi des dispositifs opérationnels

Les dispositifs opérationnels en cours sont suivis dans le cadre de comités spécifiques qui se réunissent de manière mensuelle ou bimestrielle selon les opérations. Les comités, composés de l'ensemble des partenaires impliqués pour chacune des opérations, examinent l'avancement du dispositif, le traitement des immeubles concernés et les stratégies à mettre en œuvre pour les accompagner.

Un bilan annuel, pour chaque dispositif opérationnel, est présenté en comité de pilotage en présence de l'ensemble des partenaires institutionnels et financiers.

III - Évaluation et bilan des actions en faveur de la rénovation de l'habitat privé

Un bilan détaillé des actions mises en œuvre en faveur de la rénovation de l'habitat privé est élaboré annuellement dans le cadre de la délégation de compétence, renouvelée à compter de 2023, et jusqu'en 2028.

Le bilan présente les résultats financiers (consommations des enveloppes d'aides, par type de bénéficiaires, de programme, etc.), les résultats par secteurs programmés avec une analyse qualitative de ces résultats, ainsi que l'état de la réalisation des objectifs de la convention de délégation.

Ce bilan annuel est transmis à la DRIHL Paris ainsi qu'à la DRIHL Île-de-France, et fait l'objet d'une présentation au cours du premier trimestre au plus tard avant l'adoption du PA.

Une évaluation de la mise en œuvre de la Délégation des Aides à la Pierre (DAP) 2017-2022, sur son volet « parc privé », a été effectuée, conformément aux dispositions de la convention (article VI-6-1).

IV - Politique de contrôle

La politique de contrôle définissant les modalités de contrôle par la délégation locale de Paris est formalisée dans un document spécifique, assorti d'éléments de doctrine sur le contrôle et d'objectifs quantitatifs. Un bilan annuel est présenté à la CLAH au cours du premier trimestre de l'année suivante permettant également de présenter les objectifs pour l'année à venir.

Annexes

Annexe 1 : Liste des travaux recevables

Annexe 2: Plafonds de ressources des propriétaires occupants recevables et des locataires en cas de loyer conventionné

Annexe 3 : Tableau indicatif de modulation des aides collectives dans le cadre de l'OAHD

Annexe 4 : Glossaire

Annexe 5 : Contexte législatif et réglementaire

ANNEXE 1

Liste des travaux recevables par l'Anah[10]

Conseil d'administration du 30 novembre 2010 – Annexe à la délibération n° 2010-61

Suite aux délibérations du conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020, les travaux d'économie d'énergie visés dans la délibération 2010-61 du 30 novembre 2010 sont également éligibles lorsqu'ils sont réalisés avec des matériaux bio-sourcés (ouate de cellulose, fibre de bois, …)[11]

Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires, l'installation de chantier, la base de vie des ouvriers, les échafaudages, les travaux éventuels de démolition d'ampleur limitée et nécessaires à la réhabilitation, et le nettoyage réalisés dans le cadre du projet sont pris en compte dans les travaux subventionnables qu'ils accompagnent.

Gros œuvre

• Travaux de renforcement du gros oeuvre : fondations (reprises en sous-oeuvre, caves...), murs, cheminées, planchers, escaliers
• Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement
• Mise en place d'un escalier ou d'une rampe (plan incliné), notamment pour rétablir un accès aux étages ou remplacer/doubler un emmarchement
• Travaux de création ou élargissement d'ouvertures pour couloir, baies ou portes y compris menuiseries
• Travaux de démolition liés à une adaptation (suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles...)
• Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des maçonneries…)

Toiture, charpente, couverture

• Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux
• Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...)
Les travaux de charpente et de couverture sont recevables sous réserve d'une isolation de la toiture ou des combles perdus conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose d'isolant.
• Travaux de réfection des souches, lucarnes ou corniches

Réseaux (eau, électricité, gaz) et équipements sanitaires

• Création ou réfection du raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV
• Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire)

[10] *Liste générique des travaux recevables par l'Anah. Certains d'entre eux peuvent ne pas être subventionnés sur le territoire parisien.*
[11] *Des précisions seront apportées dans le cadre d'une instruction Habiter Mieux à paraître*

• Création, réfection ou mise en conformité des réseaux des immeubles ou des maisons (colonnes montantes de gaz, électricité, d'eau, ou colonnes de chute et de rejet, gaines techniques) ainsi que le branchement des logements des immeubles collectifs.
• Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation eau, électricité et gaz à l'intérieur des logements
• Création, modification ou remplacement d'équipements sanitaires et robinetterie (évier, lavabo, douche [voire siège de douche], baignoire, WC, siphon de sol...) ainsi que les
travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...) dans le cadre d'une amélioration ou d'une adaptation
• Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...)
• Création de dispositifs permettant la récupération des eaux de pluies

Chauffage, production d'eau chaude (individuelle ou collective), système de refroidissement ou climatisation

• Création d'une installation complète individuelle ou collective de chauffage et/ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration/remplacement de tout ou partie de l'installation sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007
• Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007
• Installation de système à usage domestique utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire, énergie éolienne...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...) respectant, le cas échéant, les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007
• Installation ou remplacement du système de refroidissement ou de climatisation permettant d'améliorer le confort des logements très exposés à la chaleur respectant les exigences de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007

Production d'énergie décentralisée

• Installation de système d'appareil de production d'énergie décentralisée (panneaux photovoltaïques à usage domestique...)
Les travaux permettant la production d'énergie décentralisée faisant l'objet d'une revente à un opérateur énergétique ne sont subventionnables qu'à condition que l'énergie produite soit principalement consacrée à l'usage domestique. Le cas échéant, le contrat de vente d'énergie doit être communiqué.

Ventilation

• Création d'une installation collective ou individuelle de ventilation ou complément d'une installation partielle existante ou amélioration-remplacement de tout ou partie de l'installation
• Travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements, sous réserve que les équipements installés soient conformes à la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007

Menuiseries extérieures

• Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement dans le cadre d'une amélioration ou d'une isolation thermique ou acoustique respectant les exigences de performance thermique de la Réglementation thermique éléments par éléments : décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, article R. 131-28 du CCH, arrêté du 3 mai 2007 Dans les secteurs faisant l'objet de protections particulières au titre du patrimoine (PSMV, ZPPAUP, sites inscrits ou classés, édifices MH et leurs abords), il peut être dérogé aux obligations décrites ci-dessus si les menuiseries anciennes sont conservées, et sous réserve d'une amélioration thermique acceptable. Par ailleurs, il convient de s'assurer de l'aération suffisante du logement.

Ravalement, étanchéité et isolation extérieure

• Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...), en cas d'intervention sur le gros oeuvre
• Les travaux de doublage de façade (vêtures, bardages,…) ou d'isolation par l'extérieur, sous réserve de la pose d'un isolant thermique conforme aux exigences du Crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI), sauf dans les cas d'impossibilité technique démontrée de la pose de l'isolant et dans les cas où les murs du bâtiment sont déjà isolés

Revêtements intérieurs, étanchéité, isolation thermique et acoustique

• Travaux de peinture accessoires consécutifs à une réfection globale ou à d'autres interventions
• Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale, d'autres interventions ou d'une adaptation.
• Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements
• Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, ces travaux devront respecter les exigences de performance thermique du Crédit d'impôt pour dépenses d équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable (article 200 quater du CGI)
• Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes
• Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants

Traitements spécifiques (saturnisme, amiante, radon, xylophages)

• Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions
• Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante
• Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...)
• Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages, sous réserve qu'il soit suffisant

Ascenseur / monte-personne

• Installation, adaptation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur ou autres appareils permettant notamment le transport de personnes à mobilité réduite (monte personne, plate-forme élévatrice…)

Sécurité incendie

• Travaux de mise en sécurité incendie (trappes de désenfumage, portes coupe-feu…)

Aménagements intérieurs

• Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements
• Travaux de remplacement ou installation de menuiseries intérieures (portes, cimaises, plinthes)
• Installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes
• Travaux d'aménagement et d'équipement des immeubles et logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes (alarme, garde-corps...)
• Installation ou adaptation des systèmes de commande (ex : installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage interphone, signalisation, alerte, interrupteurs) de fermeture et d'ouverture (portes, = fenêtres, volets)
• Alerte à distance
• Modification ou installation des boîtes aux lettres (en cas d'adaptation uniquement)

Chemins extérieurs, cours, passages, locaux communs

• Réfection ou adaptation des cheminements extérieurs, de cour ou de passage dans un projet d'accessibilité ou de restructuration (suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches seuils,

ressauts ou de tout autre obstacle, réfection des revêtements de sols, éclairages, installation de mains courantes, rampes...)
• Réfection des locaux communs (local poubelle, locaux techniques, loge du gardien...)
• Curetage lié à des travaux d'amélioration, avec les reprises induites
• Travaux de clôture
• Aménagement de bateaux pour franchir le trottoir
• Élargissement ou aménagement de place de parking (uniquement en cas de travaux pour l'autonomie de la personne)

Extension de logement et création de locaux annexes

• Extension de logement dans la limite de 14 m² de surface habitable (annexion de parties communes, sur-élévation, création de volume...). Cette limite peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés aux personnes en situation de handicap.
Dans ce cas, l'extension peut être portée à 20 m², l'autorité décisionnaire locale pouvant exceptionnellement, après avis de la CLAH, adapter à la marge ce plafond de surface lorsque la structure du bâti l'exige.
• Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/ poussettes, local de chaufferie collective, local poubelles ou tri sélectif... dans la limite de 14 m² par local

Travaux d'entretien d'ouvrages existants

• Seuls les travaux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en Secteurs sauvegardés ou ORI sont subventionnables (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors,…) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité

Maîtrise d'œuvre, diagnostics

• Dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS et, dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent et qu'ils ne sont pas réalisés dans le cadre d'une AMO ou d'un suivi animation de programme, de diagnostics techniques (CREP, amiante, acoustique, thermique, ergothérapeute/autonomie…)

Cette liste est limitative. Cependant, l'autorité décisionnaire locale est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques d'une situation particulière de handicap ou de perte d'autonomie.

Conditions liées à la réalisation des travaux :
- Les travaux doivent être réalisés conformément aux dispositions prévues par le règlement général de l'Agence
- L'intervention des entreprises doit comprendre la fourniture et la mise en œuvre des matériaux et équipements. L'achat direct des matériaux par le propriétaire exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention même si ces matériaux sont mis en œuvre par une entreprise. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux réalisés par les propriétaires occupants dans le cadre d'une auto-réhabilitation avec encadrement technique.

ANNEXE 2

Plafonds de ressources des propriétaires occupants recevables et des locataires en cas de loyer conventionné

Plafonds de ressources des propriétaires occupants applicables en 2023

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources 1er janvier 2023 (€)	
	des ménages à ressources "très modestes"	des ménages à ressources "modestes"
1	22 461 €	27 343 €
2	32 967 €	40 130 €
3	39 591 €	48 197 €
4	46 226 €	56 277 €
5	52 886 €	64 380 €
Par personne supplémentaire	6 650 €	8 097 €

Dispositif Loc'Avantages

Plafonds de ressources des locataires dans les logements conventionnés applicables en 2023

Composition du ménage locataire	Loyer Loc1
Personne seule	41 855 €
Couple	62 555 €
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge(1)	82 002 €
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	97 904 €
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	116 487 €
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	131 078 €
Personne à charge supplémentaire	14 603 €

Composition du ménage locataire	Loyer Loc2	Loyer Loc3
Personne seule	30 641 €	16 852 €
Couple aucune personne à charge(1), à l'exclusion des jeunes ménages(2)	45 798 €	27 480 €
Couple ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	60 034 €	36 021 €
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	71 677 €	39 638 €
Couple ou personne seule avec 3 personnes à charge	85 281 €	46 906 €
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	95 967 €	52 782 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	10 694 €	5 880 €

(1) Personne à charge : enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.
(2) Jeune ménage : couple sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans

Dispositif Louez Abordable

Composition du ménage locataire	Loyer intermédiaire pour les conventions conclues à compter du 1er janvier 2015	Loyer intermédiaire pour les conventions conclues avant le 1er janvier 2015
Personne seule	41 855	52 991 €
Couple aucune personne à charge(1), à l'exclusion des jeunes ménages(2)	62 555	79 196 €
Couple ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	82 002	95 197 €
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	97 904	114 030 €
Couple ou personne seule avec 3 personnes à charge	116 487	134 993 €
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	131 078	151 901 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	14 603	16 932 €

Composition du ménage locataire	Loyer social
Personne seule	25 165 €
Couple aucune personne à charge(1), à l'exclusion des jeunes ménages(2)	37 611 €
Couple ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	49 303 €
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	58 865 €
Couple ou personne seule avec 3 personnes à charge	70 036 €
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	78 809 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	8 782 €

Composition du ménage locataire	Loyer très social
Personne seule	13 845 €
Couple aucune personne à charge(1), à l'exclusion des jeunes ménages(2)	22 567 €
Couple ou personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage sans personne à charge	29 581 €
Couple ou personne seule avec 2 personnes à charge	32 380 €
Couple ou personne seule avec 3 personnes à charge	38 518 €
Couple ou personne seule avec 4 personnes à charge	43 347 €
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	4 829 €

ANNEXE 3

Tableau indicatif de modulation des aides collectives dans le cadre de l'OAHD

		CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA COPROPRIÉTÉ								
		Cas n°1			**Cas n°2**			**Cas n°3**		
		DEGRADATION FORTE			**DEGRADATION MOYENNE**					
		Arrêté (insalubrité, péril, équipements communs) en parties communes (hors travaux urgents) **Ou** Grille dégradation ≥ 0,55 **Ou** Désordres structurels inhabituels sur le bâti*			**Grille dégradation entre 0,35 et 0,55**					
					Et Gain énergétique ≥ 15 % *(A noter : en cas de gain énergétique ≥35 %, octroi de la prime MPR)*			**Et** Gain énergétique < 15 %		
		Taux Anah		Taux Ville	Taux Anah		Taux Ville	Taux Anah		Taux Ville
		Classique	« +x »		Classique	« +x »		Classique	« +x »	
Caractéristiques « sociales » de la copropriété	≥ 20 % de PO éligibles dans la copropriété **Et** bonne proportion de PB pratiquant un loyer avoisinant le loyer de référence	50%	10%	10%	35%	10%	10%	35%	5%	5%
	≥20 % de PO éligibles dans la copropriété **Ou** bonne proportion de PB pratiquant un loyer avoisinant le loyer de référence	40%	10%	10%	30%	5%	5%	25%	5%	5%
	< 20 % de PO éligibles dans la copropriété **Et** faible proportion de PB pratiquant un loyer avoisinant le loyer de référence	35%	5%	5%	25%	5%	5%	25%	0%	0%

** existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de subvention majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. Cf. Annexe 5*

ANNEXE 4

Glossaire

Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable par l'Anah consiste en une mission de conseil et d'assistance au montage et au suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention pour la réalisation de travaux susceptibles de bénéficier d'une aide de l'Agence.

Autonomie de la personne

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Le demandeur doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

- un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ;
- un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de compensation du handicap (PCH).

Bio-soucés

Sont considérés comme des "matériaux bio-sourcés" :
- les matériaux issus de la biomase d'origine végétale (fibre de bois, ouate de cellulose, paille, liège, chanvre, lin, chaume, etc.),
- les matériaux issus de la biomasse d'origine animale (laine, etc),
- les matériaux géosourcés (terre cuite, erc.).

Délégation des aides à la pierre (DAP)

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'État, par son article 61, de déléguer à un département ou à un EPCI, la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah).

Désordres structurels inhabituels sur le bâti

Ils concernent :

- les fondations en sous-oeuvre ;
- la structure ;
- les murs périphériques et tout élément porteur ;
- les planchers ;
- la charpente ;
- les escaliers ;
- les garde-corps et rampes en parties communes.

=> il faut que ces travaux soient notés 3 sur la grille de dégradation pour être considérés comme « inhabituels ».

Ces désordres doivent être dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majorée sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est apprécié par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la constance et de l'ampleur des désordres.

Encadrement des loyers

Remis en vigueur à titre expérimental par la loi dite ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018, le nouveau dispositif d'encadrement des loyers est engagé à la demande de la collectivité parisienne depuis le 1er juillet 2019, pour une durée de cinq ans. Sur la base du décret du 12 avril 2019 en limitant le périmètre au territoire de la ville de Paris, le préfet de région Ile-de-France, préfet de Paris, a fixé par arrêté du 28 mai 2019 dans ce périmètre les loyers de référence, les loyers de référence minorés et les loyers de référence majorés. Un site dédié de la DRIHL Paris, ainsi qu'une boite fonctionnelle permettent à tout locataire ou futur locataire d'effectuer des simulations et de s'informer, notamment sur le nouveau dispositif de sanctions prévu à l'article 140 VII de la loi ELAN. Le préfet peut, à ce titre, sanctionner le non respect du dispositif par des bailleurs ne respectant pas les plafonds des loyers de référence majorés, au moment d'une première mise en location ou relocation, en prononçant à leur encontre une amende dont le montant ne doit pas excéder 5000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.

Grille d'évaluation du niveau de dégradation

Elle détermine le niveau de dégradation qui définira le régime d'aide applicable.
L'objectif de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat est d'apprécier l'état d'un logement ou d'un immeuble par une évaluation de la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti.
Le remplissage de la grille et la rédaction du rapport est réalisée par un opérateur « compétent » :

- dans une OPAH : opérateur chargé du suivi-animation ;
- dans le diffus : prestataire qualifié et indépendant dont la rémunération au titre du remplissage de la grille ne l'assure aucunement du résultat favorable pour la suite de son dossier.

La grille donne un indicateur de dégradation (ID) de 0 (dégradation nulle) à 1 (dégradation maximale théorique) :

- ID < 0,35 : faible dégradation ;
- 0,35 <= ID < 0,55 : dégradation moyenne ;
- ID >= 0,55 : dégradation très importante.

Grille d'évaluation de l'insalubrité

La grille d'insalubrité retenue par la circulaire du 23 juin 2003 permet à l'aide de deux fiches distinctes d'évaluer l'état de l'ensemble du bâtiment, et notamment des parties communes, séparément de l'état de chacun des logements visités. Le nombre de critères observés est de 35 pour le bâtiment et 29 pour le logement.

Lutte contre l'habitat indigne (LHI)

Il s'agit des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat réalisés à la suite :

- d'un arrêté pris en application de l'article L. 511-2-4° du CCH ;
- d'un arrêté de mise en sécurité (ancien arrêté de péril) pris en application de l'article L. 511-2-1° du CCH ;
- d'un arrêté pris en application de l'article L. 511-2-2° du CCH (travaux de sécurité des équipements communs).

Lot d'habitation principale

Sont considérés comme « lot d'habitation principale » : un seul logement en cas de fusion de lots, un logement vacant.
Sont exclus de « lot d'habitation principale » : une résidence secondaire.

Petite LHI

Il s'agit des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat réalisés à la suite :

- de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ;
- d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 511-19 du CCH (procédure d'urgence/travaux de suppression du risque saturnin) ;
- d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux dernières années précédant le dépôt du dossier.

OPAH

Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est une action concertée entre l'État, l'ANAH et la Ville de Paris visant notamment à réhabiliter le patrimoine bâti et à améliorer le confort des logements sur un secteur géographique déterminé.

PIG

Un Programme d'intérêt général (PIG) est un programme d'actions visant à améliorer des ensembles d'immeubles ou de logements ; il est mis en place sur le territoire parisien par la Ville de Paris en sa qualité de délégataire de l'Etat des aides à la pierre pour l'habitat privé.

Louez solidaire

Dispositif financier que la ville de Paris destine aux propriétaires bailleurs à Paris pour garantir le paiement du loyer et des charges, la remise en état du logement si nécessaire et la gestion locative par un organisme agréé pour héberger des personnes en difficultés (familles hébergées à l'hôtel et travailleurs parisiens à bas revenus).

Multiloc

Dispositif financier que la ville de Paris destine aux propriétaires bailleurs à Paris pour favoriser la mise en location de logements vacants. Il repose sur l'octroi de primes et garanties accordées en échange d'un loyer inférieur d'au moins 20 % au loyer de référence fixé par arrêté du Préfet. Le logement doit être loué à un ménage dont les ressources sont inférieurs aux plafonds du logement intermédiaire.

OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

L'Observatoire des Loyers de l'agglomération parisienne, créé en application des lois de 1986 et 1989 sur les rapports locatifs, a vocation à définir et à mettre en œuvre l'ensemble des moyens et méthodes permettant d'améliorer la connaissance du niveau et de l'évolution des loyers, et tout particulièrement de ceux pratiqués dans l'agglomération parisienne

Précarité énergétique

Selon la définition du Grenelle 2 : « *Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ». L'Anah a retenu comme définition : « *Sont en situation de précarité les ménages qui consacrent plus de 10% de leurs ressources au paiement de leurs factures d'énergie* »[12].

Règlement sanitaire départemental (RSD) :

[12] Il est à noter que l'obtention des primes « copropriétés fragiles » et « copropriété dégradées » dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété » ne dépend pas de cette définition pour caractériser qu'un ménage est en situation de « précarité énergétique » ou de « grande précarité énergétique ».

Le règlement sanitaire départemental constitue le texte de référence pour imposer des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité aux activités qui ne relèvent pas du champ d'application de la loi du 19 juillet 1976. Le maire est chargé de son application.

Travaux lourds

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante. Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- en présence d'un arrêté de mise en sécurité (ancien arrêté de péril) ou de traitement de l'insalubrité ;
- ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat (grille de dégradation égale ou supérieure à 0,55 et/ou grille d'insalubrité égale ou supérieure 0,30)

ANNEXE 5

Contexte législatif et réglementaire

- La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- L'instruction n° 2007-04 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des loyers conventionnés ;
- La mise en place fin 2008 du dispositif d'intermédiation locative « SOLIBAIL » pour inciter les bailleurs à pratiquer un loyer maîtrisé : le conventionnement est rendu financièrement plus attractif par l'adoption de deux mesures ; l'une augmentant l'avantage fiscal pour le conventionnement social ou très social (qui passe de 45% à 60%), l'autre créant un nouveau taux à 70% pour la location avec sous-location en zone tendue ;
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ainsi que le plan de relance de l'économie sont venus renforcer et compléter les possibilités d'intervention de l'Anah en faveur de la lutte contre l'habitat indigne ou à destination des personnes défavorisées ;
- L'instruction du 4 octobre 2010 de la directrice générale relative aux aides de l'Anah octroyées aux propriétaires occupants, aux propriétaires bailleurs et à certains autres bénéficiaires à compter du 1er janvier 2011 ;
- L'instruction du 4 juin 2013 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah ;
- La circulaire du 22 juillet 2013 relative à la territorialisation du plan de rénovation énergétique de l'habitat ;
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- L'arrêté du 1er août 2014 relatif à la révision du zonage A / B / C ;
- Le décret n°2014-1102 du 30 septembre 2014 relatif aux plafonds de loyer, de prix et de ressources applicables au logement intermédiaire ;
- La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- La loi n° 2016-1918 du 29 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016, instituant un nouveau dispositif de conventionnement ;
- L'instruction du 18 janvier 2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme Habiter Mieux ;
- Le décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Anah ;
- Le décret n°2017-839 du 5 mai 2017 relatif aux conventions portant sur un immeuble ou un logement conclues par l'Agence nationale de l'habitat ;

- Le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Anah ;

- La délibération du Conseil d'administration de l'Anah n° 2019-08 en faveur de la lutte contre l'habitat indigne dans six territoires d'accélération. Mesures prolongées par la délibération n° 2020-14 du 28 février 2020 ;

- L'arrêté du 3 septembre 2018 portant approbation de modification de l'article 24 du RGA de l'Anah ;

- La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

- L'instruction ministérielle du 4 février 2019 sur la mise en œuvre des Opérations de Revitalisation des territoires (ORT) ;

- Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 4 décembre 2019 ;

- La loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020 (notamment son article 23) ;

- Le décret n°2020-1750 du 28 décembre 2020 relatifs aux aides de l'Anah ;

- l'arrêté du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique

- Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020 sur MaPrimeRénov' Copropriété, Habiter Mieux, les prestations d'ingénierie, l'écrêtement des aides et l'humanisation

- L'instruction du 15 février 2021 relative au régime des aides en faveur des syndicats de copropriétaires pour des travaux de rénovation énergétique globale en application de la délibération du 2020-54 du conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020

- Les arrêtés du 31 mars 2021 puis du 8 octobre 2021 relatifs à la réforme du DPE

- L'instruction du 30 juin 2021 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux à compter du 1er janvier 2021

- La délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 8 décembre 2021 portant sur le programme Habiter Mieux et la mise en place de MaPrimeRénov' Sérénité

- La loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 (notamment son article 67)

- L'arrêté du 21 avril 2022 portant révision du règlement général de l'Agence nationale de l'habitat

- Les délibérations du Conseil d'administration de l'Anah du 22 décembre 2022

- Instruction MaPrimeRénov' Copropriété du 17 mars 2023

- L'instruction du 17 mai 2023 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah en matière de rénovation énergétique au 1er janvier 2023.