

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 9 OCTOBRE 2024

Modalités d'application de la règle d'écrêtement définie à l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation

Point : 2.2.5

Délibération : 2024-36

Objet : La présente délibération vise à consolider l'ensemble des règles applicables en matière d'écrêtement des aides de l'Anah et à les harmoniser en faveur des propriétaires bailleurs « très modestes » sur celles applicables aux propriétaires occupants dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné ». Enfin, elle vise à préciser les modalités de calcul de l'écrêtement dans le cadre des futurs pactes territoriaux.

Enjeux : Améliorer la lisibilité des règles en matière d'écrêtement des aides de l'Agence qui sont aujourd'hui définies par plusieurs délibérations (délibérations n° 2010-10 du 5 mai 2010 modifiée et n° 2020-49 du 2 décembre 2020 modifiée), et mettre en cohérence le régime applicable à la suite des réformes engagées par le Conseil d'administration en mars 2024 concernant les propriétaires bailleurs et les pactes territoriaux.

Modalités d'application de la règle d'écrêtement définie à l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation

Exposé des motifs :

1) Cadre juridique

Les principes applicables en matière d'écrêtement des aides de l'Anah sont définis à l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

- Sur le taux d'écrêtement

Cet article fixe la règle selon laquelle la subvention versée par l'Anah ne peut pas avoir pour effet de porter le montant des aides octroyées au bénéficiaire à plus de 80 % du coût global de l'opération, sauf cas exceptionnels répondant à des critères fixés par le règlement général de l'Anah (RGA).

Conformément à ces dispositions, l'article 12 du RGA précise, dans le cas des subventions pour travaux, que le plafond d'écrêtement « *peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100 % du coût global de l'opération TTC pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social définies par délibération du conseil d'administration* ».

La liste des opérations concernées par cette dérogation est actuellement définie par la délibération du conseil d'administration de l'Anah n° 2010-10 du 5 mai 2010, modifiée par la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013.

- Sur les aides prises en compte au titre du calcul de l'écrêtement

Le même article renvoie également au Conseil d'administration de l'Anah le soin de déterminer les modalités d'application de la règle d'écrêtement, notamment en ce qui concerne les types d'aides pris en compte pour son calcul.

Conformément à ces dispositions, la délibération n° 2020-49 du 2 décembre 2020, modifiée par les délibérations n° 2021-14 du 10 mars 2021 et n° 2021-21 du 16 juin 2021 :

- définit les subventions en faveur de la réalisation de travaux ou de prestations d'ingénierie qui sont considérées comme des aides au sens de l'article R. 321-17 du CCH ;
- apporte des précisions sur les modalités de contrôle de la règle d'écrêtement.

2) Evolution et consolidation des règles d'écrêtement

Dans un souci de simplification, de rationalisation et de lisibilité, il est proposé de réunir, dans une seule et même délibération :

- l'ensemble des règles applicables en matière d'écrêtement, aujourd'hui définies par les délibérations n° 2010-10 du 5 mai 2010 et n° 2020-49 du 2 décembre 2020 modifiées ;
- la dérogation portant à 100 % du coût global TTC de l'opération des copropriétés en difficulté insérée dans la délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 « *relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté* »¹.

Il est également proposé de faire évoluer ces règles d'écrêtement :

- En premier lieu, afin de permettre une harmonisation avec le régime applicable aux propriétaires occupants, il est proposé de permettre aux propriétaires bailleurs aux ressources dites « très modestes » réalisant des travaux dans le cadre du dispositif « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » de bénéficier d'un écrêtement à 100 % du coût global TTC de l'opération.
- En second lieu, il est proposé de faire évoluer la liste des aides prises en compte pour l'appréciation de la règle d'écrêtement :
 - En y excluant les aides versées à certains bénéficiaires maîtres d'ouvrage d'une convention de Pacte territorial France Rénov' par des collectivités territoriales ou leurs groupements, considérant que ces pactes territoriaux ont justement vocation à être financés par les collectivités locales et leurs groupements ;
 - en y incluant celles délivrées au titre des actions de prévention et de traitement des catastrophes naturelles ou technologiques et les aides aux propriétaires de locaux d'habitation recensés comme points noirs du bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

¹ Pour rappel, la précédente délibération relative aux règles d'écrêtement prévoyait le bénéfice d'un écrêtement à 100 % uniquement en faveur des copropriétés en plan de sauvegarde ou situées dans le périmètre d'une OPAH « copropriété en difficulté ».

Sommaire

Article 1 :	Objet de la délibération	5
Article 2 :	Aides prises en compte pour l'appréciation de la règle d'écrêtement.....	5
Article 3 :	Bénéficiaires et interventions pouvant bénéficier d'un plafond d'écrêtement à 100 % du coût global TTC de l'opération dans le cadre d'une aide aux travaux	6
Article 4 :	Contrôle de la règle d'écrêtement.....	7
Article 5 :	Entrée en vigueur / abrogation.....	7

Délibération n° 2024-36 : Modalités d'application de la règle d'écrêtement définie à l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation

Le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 321-17 ;

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (RGA), notamment ses articles 12, 30, 40, 58 et 70 ;

Vu la délibération n°2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ;

Vu la délibération n°2024-05 du 13 mars 2024 modifiée relative à la mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' ;

Adopte la délibération suivante :

Article 1 : Objet de la délibération

La présente délibération a pour objet de définir :

- les aides prises en compte pour l'appréciation de la règle d'écrêtement définie à l'article R. 321-17 du code de la construction et de l'habitation (CCH) (article 2) ;
- les bénéficiaires et interventions pouvant bénéficier d'un plafond d'écrêtement à 100 % du coût global TTC de l'opération (article 3).

La présente délibération précise également les modalités de contrôle de la règle d'écrêtement (article 4).

Article 2 : Aides prises en compte pour l'appréciation de la règle d'écrêtement

Sont considérées comme des aides au sens de l'article R. 321-17 du CCH, les subventions en faveur de la réalisation de travaux ou de prestations d'ingénierie en vue d'améliorer le parc de logements privés, accordées par :

- l'Etat ;
- les collectivités territoriales ou leurs groupements, [à l'exception des aides versées aux bénéficiaires maîtres d'ouvrage d'une convention de PIG Pacte territorial France Rénov' visés à l'article 2.2 de la délibération n°2024-34 du 9 octobre 2024 relative à la mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' ;](#)
- leurs établissements publics à caractère administratif ou industriel et commercial, notamment l'ADEME ;
- l'Union européenne ;
- les organismes d'assurance vieillesse obligatoire et les organismes chargés du service des prestations familiales.

Sont également considérées comme des aides au sens de l'article précité :

- les certificats d'économie d'énergie régis par l'article L. 221-1 et suivants du code de l'énergie ;
- les aides aux riverains d'aérodromes pour la mise en œuvre des dispositions nécessaires à l'atténuation des nuisances sonores prévues aux articles L. 571-14 et suivants du code de l'environnement, financées par la taxe sur les nuisances sonores aériennes régies par les articles L. 422-49 et suivants du code des impositions sur les biens et services ;
- les aides aux propriétaires de locaux d'habitation recensés comme points noirs du bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux pour la mise en œuvre des dispositions nécessaires à l'atténuation des nuisances sonores définies par les dispositions des articles D. 571-53 à D. 571-57 du code de l'environnement ;
- les aides délivrées au titre des actions de prévention et de traitement des catastrophes naturelles ou technologiques ou mobilisées dans le cadre d'opérations concernées par un arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle ou technologique, en application des articles L. 125-1 et L.128-1 du code des assurances, ou pour les travaux consécutifs à des dommages causés par les effets du vent dus aux tempêtes, ouragans et cyclones, en application de l'article L. 122-7 du code des assurances ;
- les aides d'Action Logement en faveur des travaux de rénovation énergétique ou d'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

Article 3 : Bénéficiaires et interventions pouvant bénéficier d'un plafond d'écrêtement à 100 % du coût global TTC de l'opération dans le cadre d'une aide aux travaux

En application de l'article 12 du RGA, dans le cas d'une subvention de l'Anah pour la réalisation de travaux par les demandeurs visés au I et II de l'article R. 321-12 du CCH, le montant total des aides octroyées peut atteindre 100 % du coût global de l'opération TTC dans les cas suivants :

- opérations réalisées par des personnes visées au 1^o du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque les ressources du propriétaire bailleur sont inférieures ou égales au plafond de ressources dit « très modeste » mentionné à l'article 1^{er} de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat ;
- opérations réalisées par des personnes visées au 2^o, 3^o et 5^o du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources dit « très modeste » mentionné à l'article 1^{er} de l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat ;
- opérations relatives à des travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap ;

- opérations réalisées par des organismes agréés au titre des articles L. 365-2 ou L. 365-4 du CCH pour l'exercice d'activités conduites en faveur du logement ou de l'hébergement de personnes défavorisées ;
- opérations faisant l'objet d'une convention visée à l'article L. 321-8 du CCH (conventionnement APL) lorsque le logement est classé en zone A ou, sur tout le territoire, lorsque le niveau de loyer est qualifié de très social ;
- opérations concernées par un arrêté constatant l'état de catastrophe naturelle ou technologique, en application des articles L. 125-1 et L.128-1 du code des assurances, ou pour les travaux consécutifs à des dommages causés par les effets du vent dus aux tempêtes, ouragans et cyclones, en application de l'article L. 122-7 du code des assurances ;
- opérations réalisées dans le cadre du 4° du I de l'article R. 321-12 (travaux d'office réalisés par des communes ou leurs groupements) ;
- lorsque le logement ou l'immeuble fait l'objet d'un arrêté ou de prescriptions pris en applications des articles L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique ou en application des articles L. 184-1, L. 126-1 et L. 511-1 (1° ou 4°) ou qu'il se trouve dans une situation d'insalubrité avérée (constatée sur la base du rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille figurant à l'annexe n° 5 de l'instruction n° 2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et publiée au Bulletin officiel du MEDAD n° 2008-03 du 25 février 2008) ;
- opérations relatives à des travaux d'isolation ou d'élimination des peintures et revêtements contenant du plomb (lutte contre le saturnisme) ;
- opérations réalisées sur des immeubles en copropriété visés au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH.

Article 4 : Contrôle de la règle d'écrêtement

La règle d'écrêtement s'apprécie à l'engagement de la subvention et lors de sa liquidation, par rapport au coût global de l'opération TTC.

Si à l'occasion d'un contrôle intervenant avant ou après le versement du solde de la subvention, l'Anah a connaissance du versement d'une des aides mentionnées à l'article 2 de la présente délibération et qui n'a pas été prise en compte dans le calcul de la subvention, l'Anah peut procéder à un nouveau calcul de la subvention et, le cas échéant, au retrait et au reversement des sommes indument perçues.

Article 5 : Entrée en vigueur / abrogation

Les dispositions de la présente délibération s'appliquent aux dossiers de demande d'aides déposés à compter du 1^{er} janvier 2025.

A compter de la même date, les délibérations suivantes sont abrogées :

- La délibération n° 2010-10 du 5 mai 2010 (dans sa version modifiée par la délibération n° 2013-14 du 13 mars 2013) ;
- La délibération n° 2020-49 du 2 décembre 2020 (dans sa version modifiée par les délibérations n° 2021-14 du 10 mars 2021 et n° 2021-21 du 16 juin 2021).

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Anah.

Le Président du Conseil d'administration



Thierry REPENTIN