RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat Anah

OCTOBRE 2022

Mobiliser le financement de l'Anah pour les opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Guide méthodologique

Production d'une offre locative très sociale

Lutte contre la vacance des logements

Lutte contre l'habitat indigne et dégradé

WWW.ANAH.FR — 8 AVENUE DE L'OPÉRA 75001 PARIS

TWITTER — LINKEDIN

2013-2023 : 10 ANS DE SOUTIEN DE L'ANAH AU LOGEMENT TRÈS SOCIAL

Depuis 2013, l'Agence nationale de l'habitat soutient le secteur associatif pour la production de logements accessibles aux ménages en situation de précarité éprouvant des difficultés à se loger ou à se maintenir dans leur logement. Elle utilise pour cela un outil : la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI).

Les aides versées par l'Anah aux organismes de MOI pour la réhabilitation ambitieuse de bâtiments anciens dégradés permettent de garantir sur le temps long une offre de logements locatifs très sociaux de qualité.

Ces interventions sont une réponse concrète à plusieurs enjeux de politique publique : l'accès au logement et la lutte contre le mal-logement (Plan Logement d'abord), la production de logements sociaux (décomptés au titre de la Loi SRU), la revitalisation des centres anciens (programmes Action cœur de ville ou Petites villes de demain)…

L'agrément des organismes de MOI, inscrit dans la loi depuis 2009, démontre la reconnaissance de ces acteurs par les pouvoirs publics et apporte les garanties de leur professionnalisme et de leur capacité financière, au même titre que les bailleurs sociaux traditionnels.

Pour autant, le modèle économique reste fragile (coûts élevés des travaux, gestion locative adaptée, voire accompagnement social) et justifie pleinement une intervention renforcée de l'Anah.

Ce guide contribue à mieux faire connaître les dispositifs d'intervention de l'Anah en faveur de la MOI pour faciliter leur mise en oeuvre, au cœur de nos territoires, et au bénéfice des plus fragiles de nos concitoyens.



Le président de l'Anah

Thierry REPENTIN

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Agence nationale de l'habitat Anah

Le régime d'aide Anah dédié aux opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)

Ce document est le fruit d'un travail commun entre l'Anah et les fédérations d'associations intervenant en faveur de la mobilisation du parc privé à vocation sociale (la Fapil, la Fédération SOLIHA et la Fédération Habitat & Humanisme). Il vise à clarifier les principes du régime d'aide de l'Anah pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion. Il doit permettre aux délégations locales de l'Anah, aux délégataires, aux collectivités et aux organismes de MOI d'appréhender plus aisément les contours de l'éligibilité aux financements mais également l'instruction des dossiers. Ce document constitue une base de dialogue entre les délégations locales de l'Anah et les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion.
Il ne se substitue pas aux textes réglementaires.

terre de liens

Foncière sociale CARITAS HABITAT RÉSEAU CARITAS FRANCE

fapil

FÉDÉRATION SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

habitat & humanisme

PRÉAMBULE

Créé en 2010 suite à la réforme des agréments et des aides de l'Anah, puis révisé en 2013, le régime d'aide spécifique aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) a pour but de favoriser la production de logements locatifs très sociaux sur l'ensemble du territoire, tout en requalifiant des biens dégradés et souvent vacants. Ce régime d'aide apporte ainsi une réponse aux acteurs locaux qui souhaitent notamment s'impliquer dans une dynamique de production de logements pour les publics défavorisés et réhabiliter un patrimoine bâti.

Le dispositif d'aide dédié aux organismes agréés au titre de la MOI a vocation à être mobilisé dans l'ensemble des territoires concernés par ces deux enjeux aussi bien en zone tendue dans les métropoles, qu'en ville moyenne ou en milieu rural, tant en secteur d'opération programmée qu'en diffus, et enfin dans des territoires couverts par des politiques nationales ou programmes nationaux tels que Logement d'Abord, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), les Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV), etc.

Apporter des solutions locales pour les plus démunis

A travers des loyers à basse quittance, les logements financés et conventionnés avec l'Anah dans le cadre de ces opérations permettent de mettre en œuvre les politiques de l'habitat telles que le Plan Logement d'Abord, le relogement des publics reconnus prioritaires au titre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), ou titre du Droit au Logement Opposable (DALO) ou encore dans le cadre de la Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI). Par ailleurs, les logements conventionnés en sortie d'opération de MOI sont comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU[1].

Ce régime d'aide contribue ainsi directement à l'insertion de ménages en difficulté, à la mixité sociale ainsi qu'à la requalification d'un bâti ancien et dégradé. Parmi les différents dispositifs existants pour lutter contre l'exclusion, ce régime d'aide présente également l'intérêt d'une certaine pérennité (durée d'engagement de 15 ans minimum).

Les logements réhabilités grâce au régime d'aide Anah pour la MOI attestent que ces logements très sociaux localisés de manière diffuse dans le tissu urbain sont très bien acceptés localement et génèrent très peu de rejet des riverains et très peu de contentieux. En effet, les opérations en MOI apparaissent légitimes car elles résolvent des situations concrètes tout en garantissant une bonne intégration urbaine. Par ailleurs, la moitié des logements produits à travers ces opérations est issue d'un partenariat avec des collectivités locales qui contribuent à ces opérations (aides locales, cession de foncier à l'euro symbolique, etc.).[2] En contrepartie, les collectivités locales demandent le relogement des ménages en difficulté repérés sur leur territoire. Afin de continuer à développer ce partenariat, il est donc primordial de positionner les organismes agréés MOI comme porteurs de solutions pour les collectivités autant que pour les publics les plus démunis du territoire.

Une gestion locative sociale de proximité ou gestion locative adaptée

La pertinence de la MOI dans les territoires se mesure également à travers la gestion locative sociale (GLS) de proximité mise

1 Article L.302-5 CCH

2 Voir page 9 les différentes types de contributions que les collectivités peuvent apporter aux opérations de MOI

en œuvre par les organismes, aussi appelée gestion locative adaptée.

En effet, les organismes agréés MOI exercent le plus souvent une activité de gestion locative sociale et d'intermédiation locative qui renforce leur rôle d'acteur de proximité.

Au-delà des missions classiques rattachées à la gestion locative, la GLS adopte une logique de prévention des difficultés du locataire, tout en mettant en œuvre une démarche pédagogique auprès de celui-ci. Cette action de proximité intervient à plusieurs niveaux de l'activité : lors de l'attribution et de l'entrée dans les lieux, tout au long du bail et lors du départ du ménage logé. Elle consiste aussi à assurer une bonne installation du ménage dans son logement et à l'accompagner dans la constitution des dossiers d'aides au logement (mise en place d'aides financières, aide au déménagement et à l'installation, etc.) et de démarches administratives diverses. La GLS évalue aussi la capacité de la personne à s'intégrer dans le quartier, lui propose par exemple un apprentissage de la maîtrise des charges et des relations de bon voisinage. Son rôle est également d'identifier les ménages qui nécessiteraient éventuellement un accompagnement social de type ASELL (accompagnement socio-éducatif lié au logement).

Pour développer ces différents aspects du dispositif d'aide dédié aux organismes agréés au titre de la MOI, le présent guide revient dans une première partie sur les raisons qui font de la MOI une réponse pertinente à la croisée des enjeux d'insertion sociale des ménages les plus démunis et de requalification du parc privé, en rappelant les principes de la MOI. Il expose ensuite le régime d'aides MOI de l'Anah pour en détailler le fonctionnement.

SOMMAIRE

La maîtrise d'ouvrage d'insertion : principes et pertinence 7

Les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage et d'insertion (organismes MOI) 8

Produire et gérer une offre de logements d'insertion 10

Le modèle économique pour le montage d'une opération MOI 11

Un développement hétérogène de la MOI dans les territoires, mais une variété d'opérations 14

Le régime d'aide de l'Anah pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion 17

Une aide de l'Anah spécifique aux opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion 18

Déroulé d'une opération de MOI subventionnée par l'Anah 22

Eligibilité aux aides de l'Anah 24

Engagements de l'organisme bénéficiant des subventions Anah 26

Détails des aides de l'Anah 27

Instruction des dossiers 31

Références juridiques 35

Glossaire 36

Annexes 37

Annexe 1 : Comparaison des aides Anah MOI et des aides Anah propriétaire bailleur 37

Annexe 2 : Les étapes de calcul du loyer 38

Annexe 3 : Conventions-types 39

Annexe 4 : Conditions d'obtention de l'agrément pour l'exercice d'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion 40

Annexe 5 : La différence entre accompagnement social et GLS 41

Annexe 6 : Le bail à réhabilitation (art. L. 252-1 à L. 252-6 du CCH) 42

Annexe 7 : Déroulé simplifié d'une opération MOI subventionnée par l'Anah à travers un bail à réhabilitation 43

La maîtrise d'ouvrage d'insertion : principes et pertinence

1.

Les organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage et d'insertion (organismes MOI)

a. Des organismes agréés par l'Etat pour produire et gérer du logement d'insertion

La loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi Molle, a simplifié le régime des agréments des activités conduites en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, en définissant trois grandes catégories d'activités dont l'exercice est conditionné à l'obtention d'un agrément (contre une trentaine d'agréments auparavant) :

- la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) ;
- l'ingénierie sociale, technique et financière ;
- la gestion locative sociale (GLS) et l'intermédiation locative (IML) : les structures agréées au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion bénéficient automatiquement de cet agrément pour la gestion de leur patrimoine.[3]

La loi Molle a également défini les services sociaux liés au logement social qui sont exclus du champ d'application de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur : il s'agit des trois catégories d'activités précitées (MOI, ingénierie sociale technique et financière et intermédiation locative) dès lors qu'elles contribuent au logement des personnes et des familles éprouvant des difficultés particulières pour se loger ou se maintenir dans leur logement. En outre, ces ménages ne doivent pas avoir à leur charge plus de 50 % du coût final de la prestation dont ils bénéficient.

Les organismes MOI au titre de l'article L.365-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) peuvent effectuer l'ensemble des opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement des personnes défavorisées.

Cet agrément permet de bénéficier de financements majorés comme le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou le régime d'aide spécifique de l'Anah pour les organismes MOI. Sont ainsi visées les opérations de construction neuve ou de réhabilitation ; seules les opérations de réhabilitation peuvent faire l'objet d'aides de l'Anah et seront donc présentées dans ce guide.

La détention de l'agrément atteste :

- de la gestion désintéressée de l'organisme : la structure est gérée et administrée à titre bénévole par des individus (ou par individus interposés) n'ayant aucun intérêt direct ou indirect dans les résultats de l'exploitation[4];
- de sa vocation à produire et gérer des logements très sociaux à destination des publics défavorisés reconnus prioritaires au titre du PDALHPD ;
- de sa compétence technique, financière et sociale pour produire et gérer ces logements.

3 Article R.365-1 CCH.

4 d du 7 de l'article 261 du code général des impôts (CGI).

Les organismes MOI peuvent par ailleurs avoir au sein de leurs structures d'autres activités liées à l'insertion par le logement : études et animation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG…), intermédiation locative, etc.

↘ **Pour aller plus loin :** voir l'annexe 4 « Conditions d'obtention de l'agrément pour l'exercice d'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

b. Une importante capacité d'intervention des organismes MOI sur le long terme

Contrairement à la plupart des propriétaires privés, les organismes MOI ont la particularité de pouvoir :

- s'engager sur des projets immobiliers de long terme, la temporalité d'une personne morale d'intérêt général n'étant pas la même que celle d'une personne physique ;
- entreprendre des opérations de réhabilitation lourdes, dans des conditions complexes, par la qualification de leur équipe de maîtrise d'ouvrage en lien avec le maître d'œuvre.

L'action de la maîtrise d'ouvrage d'insertion est donc particulièrement pertinente pour :

- lutter contre l'habitat indigne et dégradé tout en recyclant une offre de logements privés ou publics (notamment communaux) ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- requalifier les logements, notamment en centres anciens.

c. Un montage en pleine propriété ou bien un montage en bail à réhabilitation

L'organisme MOI est maître d'ouvrage de l'opération dans les cas de figure suivants :

- **bien immobilier en pleine propriété de l'organisme MOI** : un organisme MOI est propriétaire ou fait l'acquisition d'un ou plusieurs logements. L'organisme, en tant que propriétaire est titulaire d'un droit réel immobilier et peut ainsi bénéficier du régime d'aide de l'Anah spécifique aux opérations de MOI ;
- **bien immobilier loué à travers un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique**[5] : un propriétaire (personne morale ou physique) confie son bien immobilier (tout ou partie des logements du bâtiment) à un organisme MOI par l'intermédiaire d'un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique. L'organisme MOI est alors titulaire d'un droit réel immobilier.

Cet organisme MOI, sans avoir à supporter l'acquisition du bien, le réhabilite afin de le louer à des personnes en difficulté. Il assure la gestion du bien pendant toute la durée du bail. A l'issue du bail, le propriétaire récupère le bien en bon état, sans qu'il n'ait eu à supporter le poids financier des travaux.

Pendant une durée minimale de 15 ans, les logements réhabilités grâce aux aides de l'Anah sont :

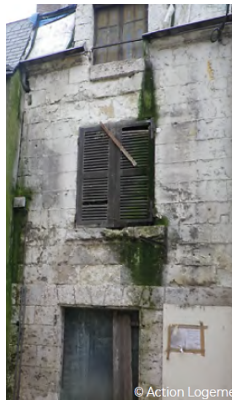
- conventionnés en loyer très social,
- OU mis à disposition à titre gratuit dans le cadre de la signature d'un commodat (définition page 25).

5 Pour le régime juridique du bail à réhabilitation, voir articles L. 252-1 à L. 252-6 du code de la construction et de l'habitation. Le cas du bail à construction n'est pas évoqué ici car l'Anah finance uniquement des travaux en réhabilitation d'un bâti existant et jamais des travaux de construction de logements neufs.

↘ **A noter :** si l'organisme MOI est titulaire d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique la durée du bail doit couvrir le temps des engagements pris avec l'Anah, soit 15 ans minimum.

↘ **Pour aller plus loin :** voir annexe 7 « Déroulé simplifié d'une opération MOI subventionnée par l'Anah à travers un bail à réhabilitation»

Avant



Opération à Blois (37)
Crédits photos : Action Logement





Après

Produire et gérer une offre de logements d'insertion

Le champ du logement d'insertion regroupe des logements collectifs en foyers ou résidences sociales et des logements individuels en diffus, destinés à des ménages n'ayant pas la possibilité de se loger dans un logement ordinaire, que ce soit dans le parc social ou privé. Les modalités d'accès à ces logements et leur gestion ont été définies dans le cadre de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement (dite loi «Besson») qui a créé les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et des Personnes Défavorisés (PDALPD) et la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui a introduit le volet hébergement.

Les organismes MOI sont régulièrement sollicités par les acteurs publics locaux pour résoudre des situations d'inutilisation d'un bien immobilier et/ou de mal logement, nécessitant une intervention souple et adaptée, à la fois sur le plan technique et social. A ce titre, ils interviennent notamment pour :

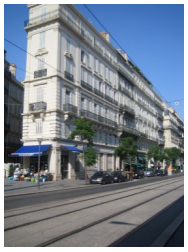
- Produire une offre de logement accessible aux ménages les plus modestes en répondant aux objectifs de production de logements sociaux assignés par la loi SRU ;
- Transformer une offre de logements avec des typologies adaptées aux besoins locaux ;
- Agir sur les situations d'insalubrité, y compris de propriétaires occupants dont le déménagement n'est que difficilement envisageable (en particulier les personnes âgées). Les organismes MOI proposent de prendre à bail le logement

dans le cadre d'un bail à réhabilitation ou un bail emphytéotique, le propriétaire occupant devenant nu-propriétaire et locataire.

Eclairage : le logement d'insertion

Un logement d'insertion est un logement destiné à des personnes en difficulté qui associe une offre immobilière accessible, une gestion locative sociale et le cas échéant un accompagnement social. Le parc de logements d'insertion peut être produit par des organismes MOI, dans le diffus ou en logement collectif, ou mobilisé auprès de bailleurs dans le cadre d'une intermédiation locative.

Avant





Après





Opération à Marseille

Crédits photos : SOLIHA Provence

Le modèle économique pour le montage d'une opération MOI

a. Un besoin en subvention lié à 3 principaux facteurs

- **Des coûts globaux d'opérations généralement supérieurs aux seuls coûts des travaux réalisés par les particuliers** : les biens réhabilités étant souvent très dégradés, le montant de leur réhabilitation peut représenter un coût très important. Malgré cela, et même si la règlementation de l'Anah impose à ce jour une étiquette D a minima en sortie de travaux, ces travaux sont réalisés par les organismes MOI autant que possible dans une logique de rénovation globale ambitieuse et de maîtrise des charges pour le locataire[6]. Enfin, les opérations impliquent des coûts d'ingénierie importants du fait de la complexité technique et administrative des opérations. Des frais d'honoraires de maîtrise d'œuvre peuvent également s'ajouter.
- **Des opérations difficiles à équilibrer par les recettes locatives** : le loyer plafond inscrit dans la convention signée avec l'Anah correspond à la valeur fixée pour le PLAI auquel est appliqué un coefficient de structure, pour une durée minimum de 15 ans.

  Par ailleurs, les organismes MOI, en tant que personnes morales, ne bénéficient pas de l'abattement fiscal prévu pour

6 Il est en effet à noter que les logements d'insertion abritent des ménages particulièrement pauvres, dont il convient de limiter au maximum la part à charge, que les moyens de maintenance des MOI sont limités, et qu'enfin le recours à de nouvelles aides publiques pour des travaux de rénovation énergétique est difficilement envisageable à court terme.

les propriétaires personnes physiques.

- **Des coûts de gestion locative sociale (GLS)** : la gestion locative sociale est réalisée par des professionnels formés par leurs fédérations aux spécificités de cette activité. L'ampleur des missions effectuées pour la GLS implique un temps de travail au logement important dont le coût est pris en charge, au moins pour partie, par les loyers perçus. Or, ces loyers étant maintenus à un niveau très bas, ces coûts sont d'autant plus difficiles et longs à être absorbés.

→ Ces difficultés inhérentes aux opérations MOI rendent fragile l'équilibre financier et justifient donc un taux de subvention de 60% maximum au titre des aides de l'Anah, plus élevé que celui du régime d'aide aux propriétaires bailleurs pour des travaux lourds (35%).

Éclairage : la gestion locative sociale (GLS) - aussi appelée gestion locative adaptée (GLA)

La gestion locative adaptée consiste à prévenir les difficultés de l'occupant et à sécuriser la relation entre le locataire et le bailleur par une présence humaine renforcée.

Elle peut porter sur les actions suivantes :
o **aide aux premiers pas dans le logement :** recherche des cautions, assurances ou garanties, explication du contrat de bail, aide à la prise en main technique du logement, etc. ;
o **relation locative personnalisée :** échanges réguliers avec le locataire et les partenaires, orientation du ménage pour ses démarches logement, engagement de procédures en cas de défaillance du locataire ;
o **gestion adaptée des aspects financiers :** appels des loyers de manière adaptée, gestion des difficultés et mise en place d'échéanciers le cas échéant, relais avec d'autres services pouvant apporter un appui en cas d'impayés ;
o **aide à la gestion technique du logement :** visites techniques et suivi des interventions techniques, appui à de petits travaux, etc. ;
o **préparation à un départ du ménage, à un changement de type de logement ou de statut d'occupation.**

La gestion locative sociale fait partie intégrante de la MOI et représente une forme de surcoût puisqu'elle n'a pas toujours de financements dédiés. L'Anah ne finance par la GLS (le PLAI non plus) car il s'agit d'une dépense de fonctionnement et non d'investissement. Dans la majorité des cas, elle est prise en charge par les recettes locatives des opérations, ce qui explique en partie le besoin important de subventions de ces opérations pour compenser les très faibles quittances.
Il faut distinguer la gestion locative sociale de l'accompagnement social.

↘ **Pour aller plus loin :** voir annexe 5 « La différence entre la GLS et l'accompagnement social »

b. Un assemblage de financements publics et privés

LES AIDES DE L'ETAT

L'Etat est le financeur principal de la production de logements d'insertion. Pour financer leurs opérations, les organismes MOI peuvent, en fonction de leurs projets, mobiliser deux circuits de financement distincts et non cumulatifs :

- le **financement PLAI** : financement de la production de logements locatifs sociaux. Il peut être complété d'un financement PLAI adapté et soutient à la fois les dépenses d'acquisition du bien et les travaux d'amélioration réalisés dessus. Il est ainsi privilégié pour des opérations d'acquisition-amélioration avec un coût du foncier important et pour des opérations de construction neuve ;
- le **financement de l'Anah** : l'Anah finance la réalisation de travaux de réhabilitation. Ce type de financement est privilégié dans le cas d'opérations de travaux sans coût de foncier significatif. Si l'Anah dispose d'un régime d'aide spécifique pour les organismes MOI, ces derniers peuvent néanmoins solliciter le régime d'aide classique de l'Anah en direction des propriétaires bailleurs en fonction des caractéristiques du projet. En plus du financement principal via le régime MOI, les primes Habiter Mieux et/ou la prime de réservation peuvent également s'ajouter aux financements.

Il est à noter que le financement Anah n'est pas cumulable avec le financement PLAI ou PLAI adapté pour un même logement. En revanche, une opération de plusieurs logements peut comporter des modalités de financement différentes selon les logements.

LES AIDES DES COLLECTIVITÉS

Les collectivités (commune, EPCI, département ou encore région) sont des partenaires incontournables des opérations de MOI. Leur soutien peut prendre différentes formes de manière cumulative, notamment :

- **l'aide à l'acquisition (ou à la mise à disposition) d'un bien** : les collectivités peuvent confier une partie de leur patrimoine à un organisme MOI dans le cadre d'un bail à réhabilitation. Elles peuvent également préempter des biens à destination d'une opération de maîtrise d'ouvrage d'insertion ;
- **une garantie d'emprunt** : les prêts contractés par les organismes MOI (en général le Prêt Habitat Privé (PHP) de la Caisse des Dépôts pour les opérations financées avec l'Anah ainsi que le prêt d'Action Logement octroyé dans le cadre du financement Action Cœur de Ville) doivent être garantis par les collectivités territoriales[7]. Sans cet appui de la part de la collectivité, l'organisme doit prendre une garantie d'emprunt auprès de la CGLLS ou une garantie de droit commun, au coût plus élevé.
- **des subventions complémentaires** : il est fréquent que les collectivités (villes, agglomérations, conseils départementaux et conseils régionaux) majorent les aides de l'Anah et/ou distribuent des primes complémentaires. A ce titre l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) a développé un outil qui recense les aides locales aux travaux :

https://www.anil.org/aides-locales-travaux/

7 Garantie demandée également par Action Logement pour les organismes MOI.

Il revient donc à l'organisme MOI de compléter le plan de financement des opérations par ces aides complémentaire à celles de l'Anah[8].

DES FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES PUBLICS ET PRIVÉS

Au-delà des subventions de l'Etat ou des collectivités territoriales, les financements peuvent être complétés selon les cas par :

- des aides de la Fondation Abbé Pierre (programme Toits d'Abord),
- des aides d'Action Logement (en contrepartie de réservations locatives),
- des prêts de la Banque des Territoires (Caisse des dépôts et consignations), d'Action Logement et/ou de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF),
- des financements grâce à la valorisation des certificats d'économie d'énergie (CEE).

Les collectivités locales peuvent également octroyer des subventions de fonctionnement aux organismes qui gèrent des logements d'insertion, dans le cadre d'appels à candidatures par exemple. Les organismes MOI peuvent notamment solliciter les conseils départementaux pour le financement de la gestion locative sociale réalisée auprès des ménages logés sur leur parc.

8 En application de l'article R. 321-18 du CCH, de l'article 12 du RGA et de la délibération n° 2010-10 du 19 mai 2010 du conseil d'administration de l'Anah modifiée, le montant de la subvention versée par l'Anah à un organisme MOI ne doit pas avoir pour effet de porter le montant total des aides octroyées à ce bénéficiaire à plus de 100 % du coût global de l'opération TTC.

Un développement hétérogène de la MOI dans les territoires et une diversité d'opérations

a. Une production de logements très variable en fonction des territoires

Cette production de logements très sociaux en MOI repose sur plusieurs facteurs :

- l'identification d'un besoin en logements d'insertion non couvert par les organismes HLM, d'un gisement de logements et bâtiments vacants, dégradés ou insalubres à requalifier ou d'une problématique de mal-logement qui nécessite une réponse adaptée (propriétaire occupant un logement insalubre qui doit y être maintenu, habitat inclusif…) ;
- une dynamique locale associative propre au développement des compétences nécessaires pour reloger des publics prioritaires avec des fragilités spécifiques ;
- l'implication des collectivités locales et des services déconcentrés de l'Etat dans ces projets (mise à disposition de biens immobiliers vacants en bail à réhabilitation, subventions d'investissement, etc.) et la capacité à mobiliser des financements en fonctionnement, au-delà de l'investissement.

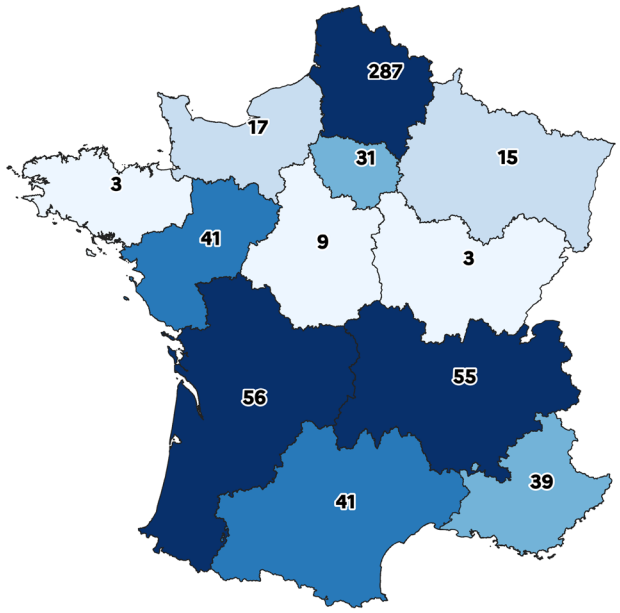
b. Une répartition inégale des opérations selon les régions

En 2021, on comptait environ 215 organismes MOI, dont 155 associations (soit 72 % du total) et 15 Unions d'économie sociales (UES) (7 %). Sur les 215 organismes MOI, 149 réalisent toutes les activités de maîtrise d'ouvrage et 53 réalisent uniquement des activités d'amélioration, de réhabilitation ou de rénovation. Les organismes agréés sont pour la plupart adhérents de fédérations (plus de 60% d'entre eux).

Par région, l'Ile-de-France compte près de 17% des organismes MOI (soit 36 des 215 organismes MOI), les Hauts-de-France 12%, l'Auvergne-Rhône-Alpes 12%, l'Occitanie 11%, et moins de 10% pour chacune des autres régions. Ces organismes peuvent intervenir à différentes échelles de territoires : communes (74 organismes), intercommunalités (11), mais aussi à l'échelle des départements (73) et des régions (57), voire de plusieurs régions dans le cas des UES.

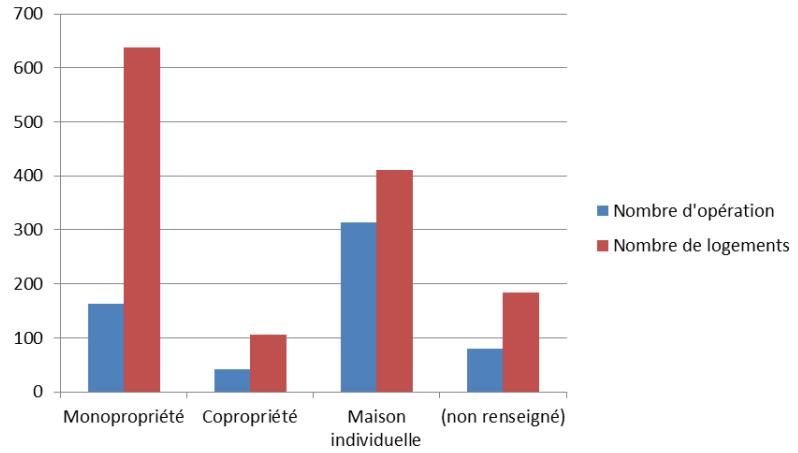
De 2015 à 2021, les opérations MOI bénéficiant de subventions de l'Anah se sont concentrées dans certaines régions, notamment les Hauts-de-France.

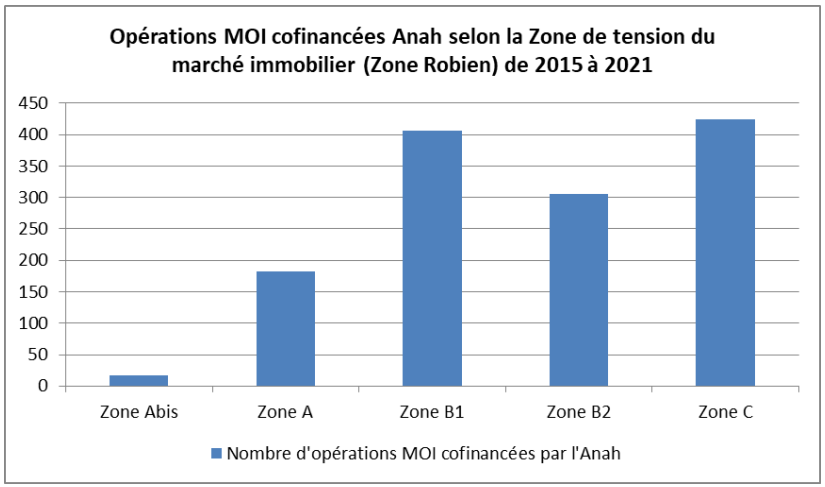
Nombre d'opérations MOI bénéficiant de subventions de l'Anah par région, de 2015 à fin 2021 :



c. Une diversité de typologies de bâtis et de marchés immobiliers

Opérations MOI financées selon le type de biens de 2015 à fin 2021 :





d. Des gains de performance énergétique importants

Gains de performance énergétique par type d'immeuble pour les opérations menées de 2015 à fin 2021 :

TYPE D'IMMEUBLE	Gain énergétique moyen[9]
MAISONS INDIVIDUELLES	73%
IMMEUBLE EN MONOPROPRIETE	64%
COPROPRIETE	64%
NON RENSEIGNE	65%

Il est à noter également qu'entre 2015 et fin 2021, 843 logements « passoires énergétiques » (étiquette F ou G) ont été rénovés soit plus de la moitié (63%) des logements subventionnés en MOI. 80% des logements rénovés (1 076 logements) atteignent au moins l'étiquette C.

9 Gain en termes de kWh/m² calculé à partir de DPE.

Le régime d'aide de l'Anah pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion

2.

Une aide de l'Anah spécifique aux opérations de maîtrise d'ouvrage d'insertion

a. Une aide de l'Anah renforcée et des montages possibles avec des foncières

Les taux et plafonds de subventions de l'Anah des opérations de réhabilitation réalisées par un organisme MOI peuvent être plus avantageux que les financements « classiques » à destination des propriétaires bailleurs (pour rappel, l'aide MOI appartient au régime d'aide pour les propriétaires bailleurs). En effet, le taux maximal de subvention (60%) et le plafond de travaux subventionnables (1 250 € / m² HT) sont calibrés de façon à prendre en compte les spécificités de ces opérations.

↘ **Pour aller plus loin :** voir annexe 1 « Comparaison des aides Anah MOI et des aides Anah propriétaires bailleurs » et annexe 2 « Les étapes de calcul du loyer »

Éclairage : coût du foncier dans l'opération et intervention de foncières spécialisées

Le régime d'aide de l'Anah est particulièrement adapté pour une opération nécessitant des travaux importants et dont le foncier n'est pas ou peu supporté par l'organisme maître d'ouvrage (en cas de prise à bail ou de cession du bien à l'euro symbolique par exemple). Dans le cas où le foncier constitue un élément important du prix de revient de l'opération, l'organisme peut privilégier un financement PLAI, plus adapté, ou alors le recours au bail à réhabilitation signé avec une foncière, un propriétaire privé ou une collectivité.

Éclairage : un exemple d'achat fait par une foncière et remis à bail à un organisme MOI :

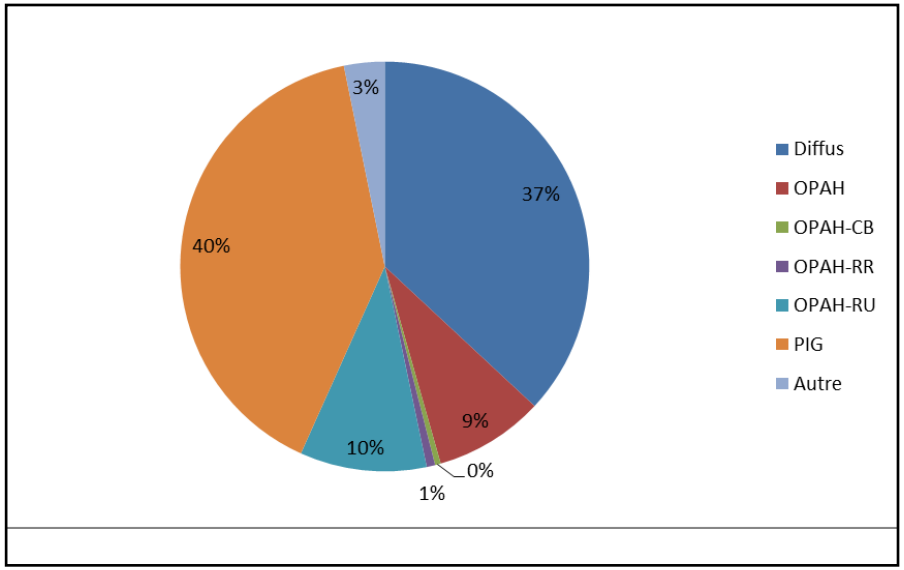
Solifap a acheté, en 2016, un immeuble qui comptait 6 logements et 1 commerce pour une surface de 314m² pour 280 000€ auprès d'un propriétaire privé qui n'avait pas les moyens de faire les travaux de rénovation. Solifap l'a ensuite mis à disposition de l'association ADAGES via un bail à réhabilitation d'une durée de 30 ans. 460 000 € de travaux ont été réalisés grâce au soutien de l'Anah, de Sète Agglopôle Méditerranée et de la Fondation Abbé Pierre. Ces travaux ont permis une diminution très importante de la consommation énergétique (87%). L'immeuble rénové de 6 nouveaux logements sociaux a également contribué à redonner vie à la rue et à renforcer la mixité sociale dans le quartier.
> voir aussi la fiche Anah de présentation de l'opération

↘ **Pour aller plus loin :** Pour aller plus loin, voir annexe 6 « Le bail à réhabilitation »

Les organismes MOI peuvent être financés à la fois en secteur programmé et en secteur diffus[10].

10 Le secteur programmé correspond au périmètre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et des programmes d'intérêt généraux (PIG) mise en place par les collectivités avec l'appui de l'Anah. Le secteur diffus correspond aux territoires en dehors de ces périmètres.

Opérations MOI cofinancées Anah selon le type de secteur de 2015 à 2021 :



En 2021, l'Anah a subventionné 158 logements en MOI, pour un montant global de 8,1 M€ avec une subvention moyenne de 51 106€ par logement.

b. Etablir un dialogue régulier entre l'organisme MOI et la délégation locale de l'Anah pour anticiper au mieux les besoins en financement

Pour des questions de gestion budgétaire, il convient que l'organisme MOI échange régulièrement avec la délégation locale de l'Anah ou le délégataire le cas échéant (il est d'autant plus indispensable de l'associer qu'il peut introduire une modulation du taux et du montant de travaux subventionnables) sur les projets à venir. Ces échanges doivent permettre à la délégation ou au délégataire d'anticiper les crédits nécessaires aux opérations de MOI.

En outre cela permettra aux organismes MOI d'être informés des orientations définies au niveau national au sein de la circulaire annuelle de programmation[11] ainsi que des financements mobilisables sur le territoire concerné. Pour rappel, l'article 11 du règlement général de l'Anah (RGA) permet au délégué local de l'Anah (ou au délégataire) de refuser une demande de subvention (pour toute opération, en MOI ou non) si l'intérêt du projet n'est pas avéré, sur le plan économique, social, environnemental ou encore technique. Cet intérêt est évalué en fonction notamment des dispositions et des priorités du programme d'actions établi par le délégué de l'Anah (ou par le délégataire). En effet, une subvention de l'Anah n'est jamais accordée de droit. Il est donc recommandé d'informer la délégation locale/le délégataire, le plus en amont possible, afin d'étudier l'opportunité du projet, avant même de lancer des frais d'études.

11 La circulaire annuelle de programmation est le document qui précise les priorités d'intervention à décliner au niveau local au sein du programme d'action (PA) ainsi que la programmation des crédits budgétaires.

c. Inscription des opérations potentielles dans les opérations programmées (OPAH et OPAH RU)

Les opérations MOI ne sont pas nécessairement situées dans un territoire ou un périmètre ciblé par l'action publique (OPAH, logement d'abord, etc.). Cependant, il est recommandé de demander l'inscription d'une opération MOI dans un périmètre opérationnel au service d'une stratégie d'intervention publique globale (voir focus ci-dessous) lorsque l'opération se situe dans ce périmètre.

La pertinence des opérations MOI tient dans une réponse apportée à un besoin social couplé à une opportunité de réhabilitation d'un bien immobilier vacant et/ou dégradé dont la localisation permet d'assurer l'intégration facilitée des occupants à la vie de la cité. En effet, les collectivités n'intègrent pas systématiquement le recours à la MOI dans des opérations de requalification de l'habitat alors que de telles opérations ont toute leur pertinence dans les centres anciens sur des rénovations globales de bâtis vacants et/ou dégradés. Il y a donc un enjeu à informer plus largement les acteurs sur la MOI et promouvoir davantage ce montage et ce financement.

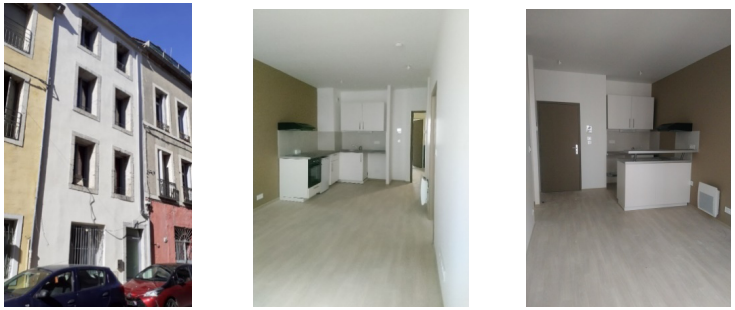
Concrètement, il est recommandé d'inscrire les opérations potentielles en MOI dans les conventions OPAH/OPAH-RU. Cela se fait dès la phase d'études pré-opérationnelles de l'OPAH(RU) qui prépare la mise en œuvre du programme à travers un diagnostic multithématique du parc privé sur un périmètre donné, par le ciblage d'adresses prioritaires et le calibrage des moyens à mobiliser pour mener à bien la stratégie d'intervention déterminée.

En tant que dispositif partenarial, l'OPAH(RU) associe dès la phase pré-opérationnelle les partenaires qui pourront ensuite intervenir dans la phase opérationnelle. A *minima*, une information à destination des organismes MOI présents sur le territoire doit permettre des échanges le plus en amont possible sur des opportunités de rénovations en MOI. En phase opérationnelle, et sauf lorsque les OPAH sont menées en régie, les collectivités ont généralement recours à un bureau d'études chargé du suivi et de l'animation de l'OPAH. Cet opérateur doit être un interlocuteur pour l'organisme MOI, une coopération entre opérateurs étant à encourager. La délégation locale de l'Anah facilite la mise en relation de ces acteurs.

Avant



Après



Opération à Sète (34)
Crédits photos : InSitu

Éclairage : les opérations programmées d'amélioration de l'habitat

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est un dispositif d'accompagnement des collectivités par l'Anah pour favoriser le développement de leur territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés ou de copropriétés dégradées, ainsi que sur l'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées. Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'Anah et la collectivité contractante. D'une durée de 3 à 5 ans, cette convention expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

En complément de l'OPAH classique, il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques comme l'OPAH renouvellement urbain (RU) ou encore l'OPAH copropriétés dégradées (CD).

Une OPAH se prépare avec :
--> **une phase de diagnostic qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi** : problèmes urbains, fonciers, sociaux, état du bâti, conditions de vie des habitants...
--> **une étude préalable qui préconise les solutions à apporter** aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre dans l'opération programmée.

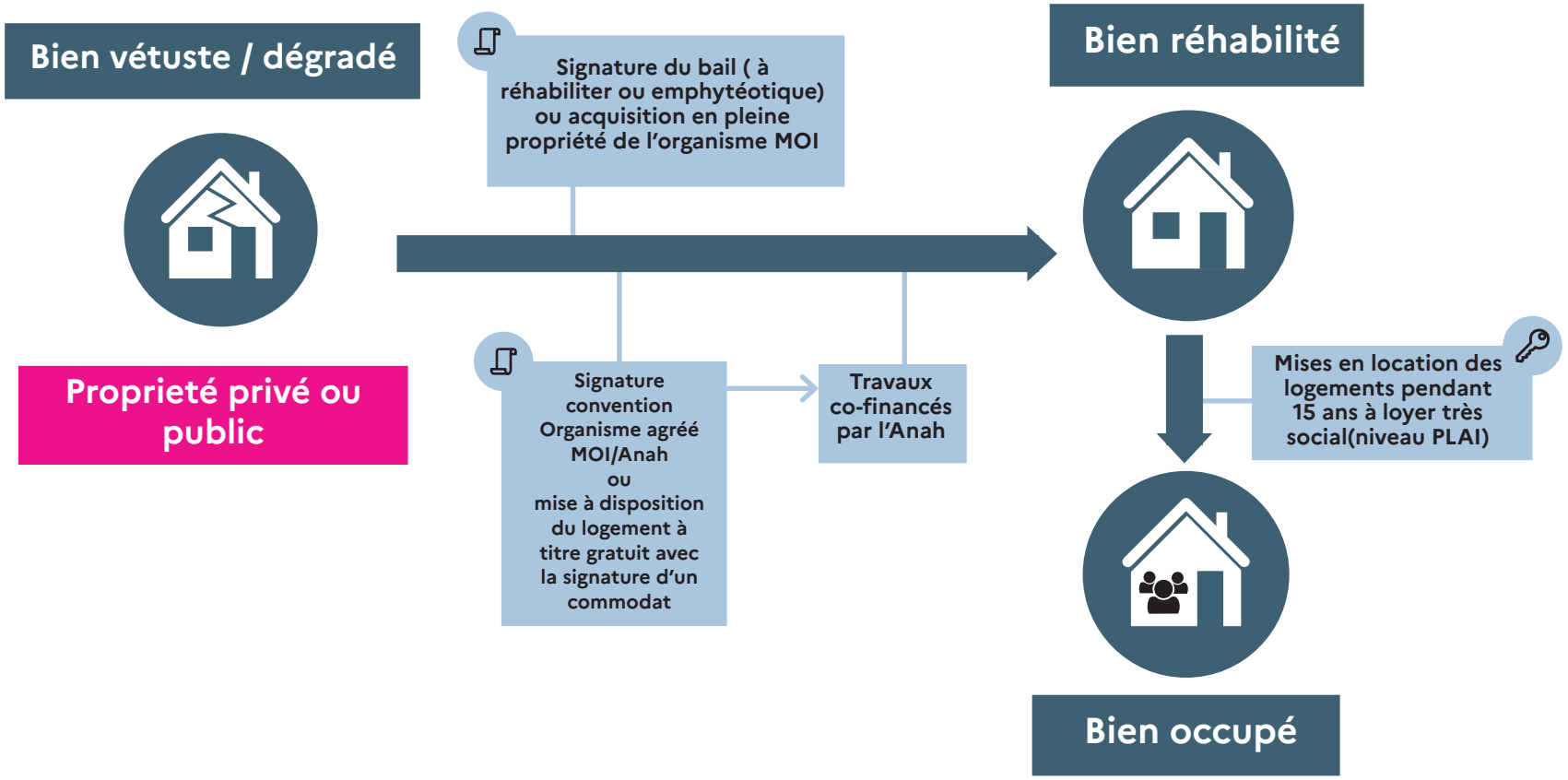
L'Opération programmée est mise en oeuvre selon les termes fixés par la convention. La mission de "suivi-animation" - qui consiste à suivre la mise en oeuvre de l'opération et son bon déroulement (information, conseil aux propriétaires, aide au montage de dossiers) - est assurée en régie ou confiée à un opérateur externe. Enfin, elle doit faire l'objet d'un bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficience.

OPAH et programmes nationaux

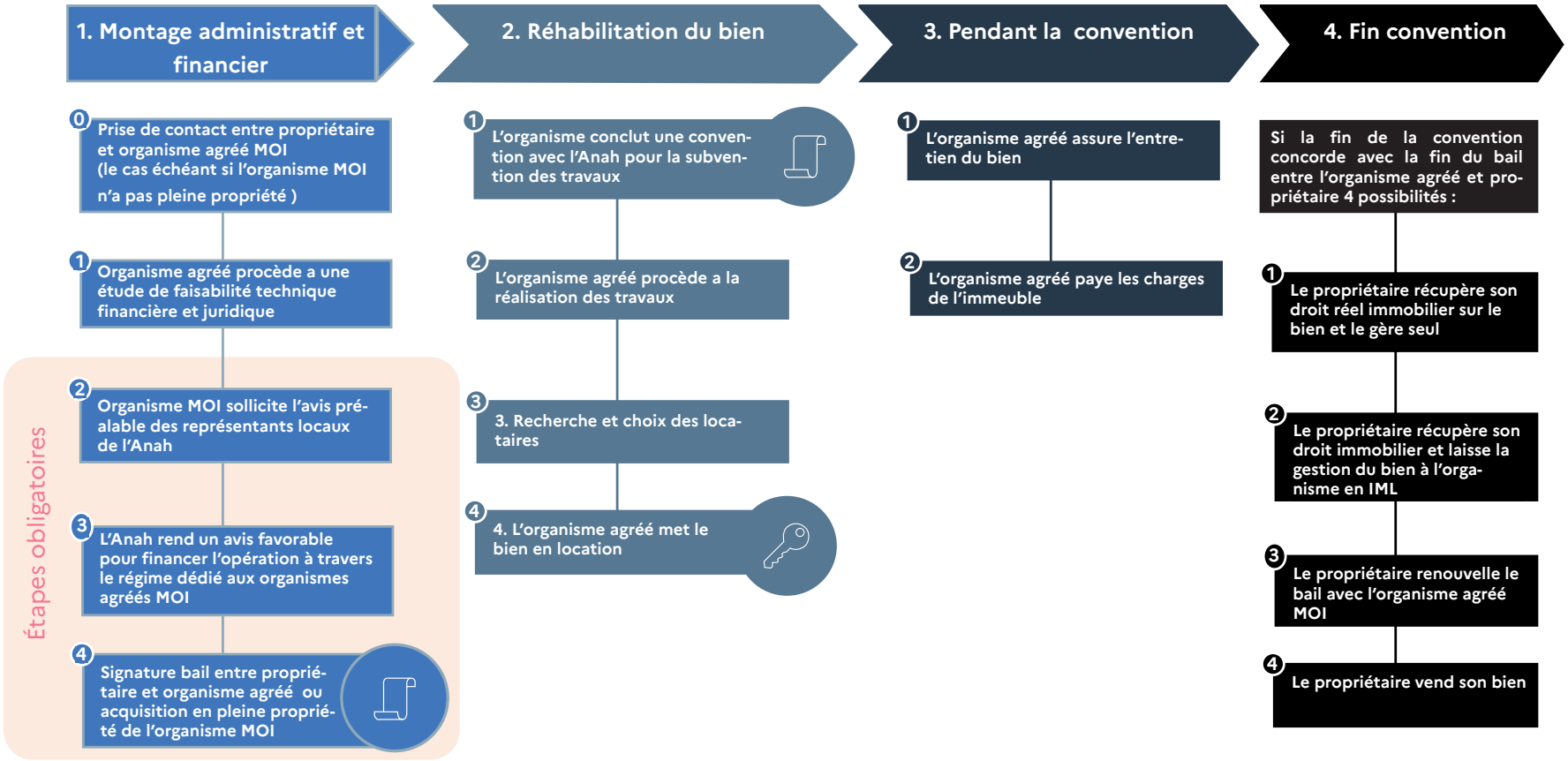
L'Anah contribue aux volets habitats de programmes nationaux comme Action Cœur de Ville ou encore Petites Villes de Demain en accompagnant les collectivités dans la mise en place d'OPAH et notamment d'OPAH RU. Ces programmes nationaux facilitent la convergence entre acteurs sur des projets de revitalisation transversaux. Ils sont donc de nature à faciliter l'émergence et la réalisation d'opérations en MOI.

Déroulé d'une opération de MOI subventionnée par l'Anah

a. Déroulé simplifié d'une opération de MOI subventionnée par l'Anah



b. Déroulé détaillé par étapes



↘ **Pour aller plus loin :** voir annexe 7 « Déroulé simplifié d'une opération MOI subventionnée par l'Anah à travers un bail à réhabilitation »

Eligibilité aux aides de l'Anah

L'analyse de l'éligibilité à une subvention de l'Anah à une opération de MOI se fait au regard de plusieurs critères décrits ci-dessous.

a. Eligibilité du maitre d'ouvrage

Le 6° du I de l'article R.321-12 du CCH prévoit que les organismes agréés dans les conditions prévues par l'article L.365-2 du CCH sont éligibles aux aides de l'Anah.

Pour se voir attribuer une aide de l'Anah dans les conditions particulières dédiées aux opérations de MOI, le maitre d'ouvrage doit être à la fois :

- Propriétaire ou titulaire d'un droit réel immobilier (au moyen d'un bail à réhabilitation ou d'un bail emphytéotique)[12] ;
- Agréé pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage au titre de l'article L. 365-2 du CCH[13].

b. Eligibilité du projet de travaux

L'Anah finance exclusivement les opérations de MOI impliquant des **travaux d'amélioration ou de réhabilitation du bâti existant** et qui ont pour finalité la production de logements locatifs très sociaux .

Si les organismes MOI sont agréés pour effectuer des opérations de construction neuve ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement, seules les opérations de réhabilitation sont éligibles aux aides de l'Anah.

Les constructions neuves sont quant à elles financées grâce au Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et au Fonds national des aides à la pierre (FNAP).

NATURE DES TRAVAUX ÉLIGIBLES

Dans le cadre des opérations de MOI financées par l'Anah, la liste des travaux subventionnables[14] est la même que celle fixée pour les autres bénéficiaires listés au sein de l'article R.321-12 du CCH.

Tous les travaux mentionnés dans la liste des travaux subventionnables sont éligibles sous réserve des plafonds et taux de subvention applicables. Contrairement aux projets de travaux des propriétaires bailleurs, ce n'est pas l'entrée par le niveau de dégradation qui détermine le niveau de financement (travaux lourds pour un logement très dégradé ou travaux d'amélioration pour un logement moyennement dégradé etc.). Pour la MOI, l'entrée se fait par le caractère très social de l'opération (avec une durée d'engagement de 15 ans).

Les pièces justificatives sont celles prévues à l'annexe I du RGA et au 9° de la délibération n°2022-04 du CA du 2 février 2022 : il n'est pas obligatoire d'un point de vue règlementaire de fournir une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat ou grille

12 Voir 1° de l'article L. 365-1 du CCH. Consulter en ligne : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000028808835

13 Consulter l'article L. 365-2 du CCH en ligne : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041715812/2022-11-29

14 Consulter la Délibération no 2010-61 du 30 novembre 2010 du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables en ligne : https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0024695/met_20100023_0100_0045.pdf;jsessionid=6BD5A2AD6D-7B4AC%02C8B9684799048C

d'évaluation de l'insalubrité. L'Anah recommande néanmoins de fournir ces documents qui permettent une meilleure compréhension du projet par le service instructeur.

Enfin, il convient de souligner qu'en application de l'article 9 du RGA, le service instructeur peut demander la production de pièces supplémentaires, lorsque celles-ci s'avèrent indispensables au traitement du dossier.

ECO-CONDITIONNALITÉ

Après travaux, les logements subventionnés doivent être a minima étiquetés D. L'atteinte du niveau de performance énergétique minimal du logement est constatée avec l'évaluation énergétique, document obligatoirement fourni au dossier de demande de subvention.

En outre, après travaux les logements subventionnés doivent impérativement répondre aux critères de décence tels que prévus par le décret du 30 janvier 2002.

c. Eligibilité du bâti

En application de l'article R.321-14 du CCH les immeubles ou les logements doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention.

En outre, en application du quatrième alinéa de l'article R.321-13 du CCH, les organismes MOI ne peuvent pas bénéficier d'une aide pour des logements ou immeubles ayant fait l'objet de concours financiers de l'État pour leur construction, leur acquisition ou leur amélioration, ou ayant appartenu aux organismes du logement social régis par le livre IV du CCH, sauf dans le cas où, au moment du dépôt de la demande, la location des logements concernés n'est plus régie par des dispositions prévoyant l'application de plafonds de loyer ou de ressources du locataire.

Pour l'application de ces dispositions, seuls les logements, dont la convention mentionnée à l'article L. 353-2 du CCH a été résiliée pourront faire l'objet d'un financement de l'Anah. Cette condition s'apprécie au moment du dépôt de la demande. Le logement devra donc être libre de tout conventionnement au titre de la réglementation HLM.

Le bailleur devra apporter par tout moyen la preuve de la résiliation de la convention HLM.

Avant





Après

Opération à Roubaix (59) - façade externe
Crédits photos : SOLIHA Métropole Nord

Engagements de l'organisme bénéficiant des subventions Anah

a. Engagements de mise en location

Comme indiqué au 9° de la délibération n° 2022-04 du Conseil d'administration de l'Anah du 2 février 2022, l'Agence finance des projets de travaux portés par des organismes MOI à condition que l'organisme s'engage à mettre le(s) logement(s) en location, pour être occupé à titre de résidence principale. Deux possibilités s'offrent à l'organisme MOI : la conclusion avec l'Anah d'une convention à loyer très social ou bien une mise à disposition à titre gracieux avec la signature d'un commodat. L'expérience montre que dans la quasi-totalité des opérations, la première option prime (solution d'habitat durable pour le locataire et meilleur équilibre financier pour l'opérateur).

- **Conclusion avec l'Anah d'une convention à loyer très social** (en application de l'article L. 321-8 du CCH)

  Dans ce cas, le loyer du (des) logement(s) conventionné(s) avec l'Anah au titre d'une convention à loyer très social ne peut être supérieur ou égal à la valeur nominale fixée annuellement par circulaire ministérielle pour les logements financés en PLAI. Il est fait application du coefficient de structure défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

- **Mise à disposition du logement à titre gracieux**

  La mise à disposition du logement (c'est-à-dire le fait d'héberger gratuitement - à titre gracieux - un ménage) est possible dans les conditions du 2°de l'article 15-B du RGA : « logements gérés par des organismes agréés au titre de l'article L. 365-4 du CCH ».

  Un contrat écrit de prêt à usage, ou commodat, régi par les articles 1875 à 1891 du Code Civil doit lier l'organisme MOI et le ménage hébergé. Dans ce cas, le ménage hébergé ne paiera pas de loyer ou de redevance hormis les charges. Dans le cadre du commodat, on parle de « propriétaire prêteur » et d'«hébergement » et pas de « bailleur » et de « locataire » car il n'y a pas de bail.

↘ **Pour aller plus loin :** voir annexe 3 « Conventions-types »

b. Durée d'engagement

L'organisme MOI s'engage à respecter les conditions décrites ci-dessus pendant une **durée minimum de 15 ans**.



Opération à Langres (52) - Crédits photos : Habitat & Humanisme

Détails des aides de l'Anah[15]

a. Plafond de travaux subventionnables

Le plafond de travaux subventionnables applicable au régime d'aide dédié aux organismes MOI est spécifique : 1 250 € /m² HT, dans la limite de 120 m² par logement.

Ce plafond ne tient pas compte des études préalables, diagnostics techniques ou sociaux, et de la maîtrise d'œuvre.

b. Taux de subvention

Taux maximal de subvention applicable au régime d'aide dédié aux organismes MOI : 60% de travaux éligibles HT.

Ce taux s'applique à l'ensemble des dépenses éligibles, y compris les dépenses hors plafond de travaux comme les études préalables, les diagnostics ou encore les honoraires de maîtrise d'œuvre.

Ces dépenses sont finançables en tant qu'honoraires et sont subventionnables hors plafond de travaux, au même taux et au prorata des travaux réalisés.

En application de l'article R.321-21-1 du CCH, les délégataires de compétences peuvent, sous certaines conditions, moduler les taux de subvention dans la limite maximale de 10 points. Ils peuvent par ailleurs majorer le plafond de travaux, dans la limite maximale de 25%. Avec ces modulations, les dossiers financés au titre du régime spécifique des organismes MOI peuvent ainsi être financés au maximum à hauteur de 70% avec un plafond de 1.562,5€ HT/m² (au lieu de 60% à 1.250€/m²).

Un organisme MOI au titre de l'article L. 365-2 du CCH peut se voir attribuer des subventions de l'Anah dans les conditions du régime propriétaire bailleur « classique ».

Enfin, l'octroi de la subvention aux organismes MOI ne donne pas droit à une déduction fiscale sur les revenus locatifs. En effet, les organismes MOI ne sont pas éligibles au dispositif fiscal « Loc'Avantages » car ils ne sont pas redevables de l'impôt sur le revenu. A la différence d'un propriétaire bailleur « classique », l'organisme agréé ne peut donc pas bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu prévue par ce dispositif.

c. Primes et aides cumulables

PRIME DE RÉSERVATION

La prime de réservation est mobilisable par les organismes MOI dès lors qu'ils peuvent justifier que le logement subventionné correspond à un besoin de relogement d'un public prioritaire (DALO ou PDALHPD ou LHI). Le besoin local d'un tel logement est attesté par les services compétents du Préfet à la demande du service instructeur.

Pour valider la convention LCTS, le service instructeur devra demander aux services compétents du Préfet que le logement soit effectivement loué à un ménage prioritaire (DALO, PDALHPD ou LHI). D'un montant de 4 000 €, les organismes MOI peuvent solliciter cette prime en secteur tendu uniquement.

15 Voir aussi annexe 1 : « Comparaison des aides Anah MOI et des aides Anah propriétaires bailleurs ».

Secteur tendu : on identifie les secteurs dits « tendus » par un écart supérieur à 5 € mensuels par m² de surface habitable entre la valeur d'estimation du loyer de marché et la valeur du loyer "Loc2" du dispositif Loc'Avantages, définies à la commune ou à l'arrondissement par le Code Général des Impôts (CGI).

Éclairage : procédure de mobilisation de la prime de réservation

Avant l'engagement de la subvention, et à la demande du service instructeur de l'Anah, les services compétents du Préfet attestent qu'il existe sur le territoire un besoin d'attribution de tels logements à des ménages ou des personnes prioritaires relevant des dispositifs DALO, PDALHPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l'habitat indigne (ménage vivant dans un habitat indigne) et indiquent les coordonnées de l'interlocuteur auquel le bailleur devra s'adresser en vue de l'attribution du logement.
Avant validation de la convention et à la demande du service instructeur, les services compétents du Préfet attestent que l'attributaire du logement relève des dispositifs précités.
L'organisme MOI devra réaliser les diagnostics sociaux à partir de la liste des ménages candidats fournie par les services compétents du Préfet pour attribuer le logement.
L'organisme MOI devra signifier au service compétent du Préfet et au service instructeur Anah le choix du ménage parmi la liste qui lui a été transmise.

PRIME « HABITER MIEUX »

Les opérations MOI sont éligibles à la prime « Habiter Mieux » :

- de 1 500 € par logement si les travaux permettent un gain énergétique d'au moins 35 % ;
- de 2 000€ par logement si les travaux permettent un gain énergétique d'au moins 35 % et si le logement a une étiquette initiale correspondant à F ou G et une étiquette finale améliorée d'au moins deux classes.

LA VALORISATION DES CEE

Comme indiqué au 9° de la délibération n° 2022-04 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat du 2 février 2022, « pour ces opérations de MOI, l'octroi des aides en faveur d'un ou plusieurs organismes agréés n'est pas conditionné à la valorisation des CEE par l'Anah ».

Ainsi, l'organisme MOI peut valoriser lui-même les certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux d'amélioration énergétique.

Toutefois l'organisme MOI doit tout de même faire appel à une entreprise ayant le label Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique listés à l'article 1er du décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 modifié.

La TVA à taux réduit du logement social : quand elles sont financées par l'Anah, les opérations des organismes MOI relèvent du régime de TVA de droit commun. Les modalités de la livraison à soi-même de logements sociaux (LASM) ne peuvent donc pas s'appliquer.

En revanche, les logements produits par des organismes MOI bénéficient d'une exonération de TFPB pendant 25 ans. Pour les opérations en bail à réhabilitation, l'exonération porte sur toute la durée du bail.

Avant





Après

Opération à Melrand (56)

Crédits photos : SOLIHA BLI Bretagne

d. Financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et de la maîtrise d'œuvre (MOE)

L'accompagnement par un opérateur pour le montage du dossier n'est pas subventionnable.

La délibération n° 2021-44 du conseil d'administration du 8 décembre 2021 relative aux conditions d'attribution du complément de subvention destiné à financer les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) fixe la liste des bénéficiaires pouvant se voir octroyer un complément de subvention pour l'AMO : les organismes MOI n'étant pas mentionnés, ils ne peuvent donc se voir attribuer un complément de subvention pour l'AMO.

En revanche les organismes MOI peuvent bénéficier d'un complément de subvention pour les honoraires de maîtrise d'œuvre (MOE), notamment lorsque cette prestation est obligatoire en application de la délibération n°2022-13 du 16 mars 2022.

Avant









Après

Opération à Moissac (82)

Crédits photos : Urbanis

Éclairage : les subventions de l'Anah pour les honoraires de maîtrise d'œuvre

Dans les cas prévus par la délibération n° 2022-13 du 16 mars 2022 du conseil d'administration de l'Anah, le recours à une maîtrise d'œuvre complète réalisée par un professionnel est obligatoire. Cela concerne notamment les projets dont les travaux subventionnables sont supérieurs à 100 000 € HT et/ou en cas d'arrêté d'injonction de travaux.
La notion de maîtrise d'œuvre complète recouvre des missions de diagnostic technique, de conception et définition du programme, de direction et contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises, ainsi que le pilotage et la coordination du chantier. Elle doit être réalisé par un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture) n'ayant aucun lien avec la réalisation effective des travaux et disposant des assurances responsabilité requises par la profession.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre dans des dossiers de travaux sont pris en compte au même taux et au prorata des travaux subventionnés. Ces honoraires sont **considérés hors plafond.** Il n'y a pas de taux maximum de rémunération pour ces honoraires permettant de tenir compte de la diversité des situations en matière de maîtrise d'œuvre. Lorsque le recours à la maitrise d'œuvre est obligatoire il est impératif que d'avoir au dossier le devis d'honoraire de maîtrise d'œuvre complète ainsi que la copie complète du contrat de maîtrise d'œuvre.

Si l'organisme MOI dispose en interne des compétences et assurances permettant d'assurer les missions de maitrise d'œuvre complète, celles-ci peuvent également être subventionnables.

Instruction des dossiers

Il est recommandé aux délégations locales de l'Anah, aux délégataires et aux organismes MOI de se rencontrer









Avant **Après**

Opération à Roubaix (59) - façade interne et appartement
Crédits photos : SOLIHA Métropole Nord

annuellement (au début du dernier trimestre de l'année) pour faire le point sur la programmation de l'année à venir. Cela permet à la délégation locale de l'Anah de faire remonter les projets aux DREAL puis à l'Anah centrale de manière à prévoir les budgets en conséquence. Ce dialogue permet également à l'organisme MOI de déterminer en amont du dépôt du dossier si les opérations en cours de montage correspondent aux critères d'éligibilité et de pertinence pour les financements de l'Anah.

a. Pièces nécessaires à l'instruction du dossier et points de vigilance

Les pièces habituelles[16] d'un dossier propriétaire bailleur doivent être présentes dans le dossier en complément desquelles s'ajoutent :

- **Une copie de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du CCH**

En application du 9° de la délibération n° 2022-04 du conseil d'administration de l'Anah du 2 février 2022, l'organisme MOI fournit, lors du dépôt de sa demande, une copie de l'agrément mentionné à l'article L. 365-2 du CCH.

Précédemment délivré par le Ministre du logement, cet agrément est délivré, depuis le 1er janvier 2021, par le préfet de la région où est situé le siège social de l'organisme MOI[17].

- les **devis ou une estimation du maître d'œuvre**, même quand la maîtrise d'œuvre est internalisée. Les devis d'entreprises sont réalisés par opération. Quand il y a plusieurs logements dans l'opération, le calcul se fait au prorata de la surface fiscale. Rappel : lorsque l'organisme MOI réalise lui-même les missions de maîtrise d'œuvre, il est recommandé de minorer de 10% les dépenses subventionnables.

⚠ **Rappel** : pour les travaux supérieurs à 100 000€ HT, un maître d'œuvre est obligatoire. Dans ce cas il est impératif d'avoir au dossier le devis d'honoraire de maîtrise d'œuvre complète ainsi que la copie contrat de maîtrise d'œuvre complète.

- **Evaluation énergétique avant/après travaux**

Les étiquettes énergétiques et niveau de consommation avant et après travaux (DPE existant et DPE projeté) : une évaluation énergétique est obligatoirement jointe au dossier de demande de subvention pour attester de l'atteinte du gain énergétique lorsque la prime « Habiter Mieux » ou la prime « sortie de passoires énergétiques » sont sollicitées et pour attester que le logement atteindra une étiquette au moins égale à un niveau «D».

⚠ **Point de vigilance : rappel des dispositions sur la réforme du DPE et la validité provisoire des DPE établis selon l'ancienne réglementation.**
Depuis le 1er juillet 2021, le diagnostic de performance énergétique (DPE) et ses critères ont évolué. Le décret n° 2020-1610 du 17 décembre 2020 vient préciser que les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 et les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

16 Pour les pièces exigées suite à la mise en place de la simplification et de la dématérialisation : note de la directrice générale de l'Anah du 11 juillet 2016

17 Article R. 365-2 et R. 365-6-1 du CCH.

Éclairage : diagnostic de perfomance énérgetique

Le DPE a fait l'objet d'une refonte qui le rend plus fiable, plus lisible, et permettra de mieux tenir compte des enjeux climatiques. Le nouveau DPE est entré en vigueur le 1er juillet 2021, il est valable 10 ans.

Il a été décidé d'écourter la durée de validité des DPE réalisés à partir de l'ancienne méthode afin de limiter la durée de cohabitation entre les deux méthodes, qui sont difficilement comparables. Ainsi les anciens DPE devraient disparaître progressivement d'ici au 1er janvier 2025.

Prévue dans la loi ELAN de 2018, la refonte du DPE s'applique en totalité depuis le 1er juillet 2021, date à laquelle le DPE perd son caractère simplement informatif pour devenir pleinement opposable. Le diagnostic de performance énergétique doit être établi par un professionnel indépendant satisfaisant à des critères de compétence et ayant souscrit une assurance ad hoc. Des organismes de certification de personnes, accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), vérifient les compétences des candidats. Cette certification est obligatoire depuis le 1er novembre 2007.

Source : site du Ministère de la Transition Ecologique

⚠ **Point d'attention :** pour ces opérations de MOI, l'octroi des aides du programme Habiter Mieux n'est pas conditionné à la valorisation des CEE au profit de l'Anah. Il n'est donc pas demandé l'attestation d'exclusivité des CEE. Il conviendra, par ailleurs, de cocher dans OPAL la case « Pas d'attestation CEE » (onglet « paiement »).

- Un **justificatif** qui atteste que l'organisme est titulaire du droit réel immobilier : copie du bail (à réhabilitation ou emphytéotique) ou du titre de propriété si l'organisme MOI est propriétaire. Il doit donc finaliser, si cela n'a pas déjà été fait, l'acte de vente ou la signature du bail à réhabilitation sous condition suspensive (signature de la convention APL transmise par l'Anah lors de la décision de subvention).

⚠ **Points de vigilance :** La durée du bail doit couvrir le temps des engagements vis à vis de l'Anah c'est-à-dire au moins 15 ans à compter de l'achèvement des travaux et du paiement de la subvention (régime d'aide dédiée aux organismes MOI). La durée du bail devra donc couvrir, à la fois, cette durée d'engagement de 15 ans et la durée de réalisation des travaux (pouvant aller jusqu'à 5 ans maximum).

En cas de conventionnement, le **montant du loyer** inscrit dans la convention à loyer très social doit être au niveau du PLAI selon la règle suivante :

- recherche dans la circulaire ministérielle annuelle de la valeur du loyer-plafond fixé dans la zone concernée (I, Ibis, II et III) pour le financement d'un PLAI (valeur exprimée en euros mensuels par m^2 de surface utile) ;
- application à cette valeur du coefficient de structure défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'État et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés (NOR : LOGC9500034A).

↘ **Pour aller plus loin :** voir annexe 2 « Les étapes de calcul du loyer »

AVIS DE LA COMMISSION LOCALE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (CLAH)

Si cela ne constitue pas une obligation, la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) peut être consultée afin de donner un avis sur la recevabilité du projet présenté par l'organisme MOI. L'avis de la CLAH peut mentionner le taux et le montant de la subvention auquel l'organisme peut prétendre au regard des devis présentés au projet. Ces informations ne sont données qu'à titre indicatif et sous réserve que le projet réponde aux conditions prévues par le Règlement Général de l'Anah.

L'organisme MOI dépose son dossier complet directement en ligne sur *Mon Projet.Anah.fr.* A l'issue de l'instruction, le délégué local de l'Anah ou le délégataire communique à l'organisme agréé la notification de demande agréée mentionnant le montant de la subvention qui lui est octroyé pour le projet présenté.

b. Versement des acomptes et du solde

ACOMPTE

Les organismes MOI ne peuvent pas bénéficier d'une avance de subvention. En revanche, ils peuvent demander un acompte de subvention en fonction de l'avancée des travaux et si au moins 25% des travaux sont réalisés. Le total des sommes versées sous forme d'acomptes ne peut excéder 70% du montant prévisionnel de la subvention. La réalisation des travaux doit être justifiée par la présentation des factures. Il est possible de verser plusieurs acomptes selon l'avancée des travaux et le montant de la subvention.

VERSEMENT DU SOLDE

Le solde sera versé à la réception des travaux avec les justificatifs suivants :

- factures originales des entreprises tamponnées et signées[18]. Compte tenu de la mise en place de la « dématérialisation » des dossiers, la transmission de factures en PDF est admise.
- Avis d'imposition ou de non-imposition de l'année N–2 (ou N–1) du locataire ou de l'hébergé à titre gratuit.

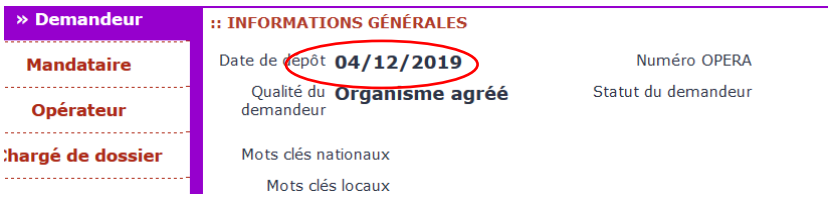
c. Attribution de primes en dossier MOI

Seules deux primes peuvent s'ajouter à la subvention Anah, la **prime Habiter Mieux** (ou la prime Habiter Mieux « sortie de passoire thermique » de 2 000€) et **la prime** «**Réservation de logement** ». La prime de réduction de loyer et la prime d'intermédiation locative ne peuvent pas être octroyées dans le cadre d'un dossier déposé au titre du régime d'aide MOI.

d. Saisie Op@l du dossier

L'instruction du dossier sur Op@l s'effectue comme pour un dossier « Bailleur » avec les trois spécificités ci-dessous.

- **Onglet demandeur** : choisir « Organisme agréé » pour la qualité du demandeur.

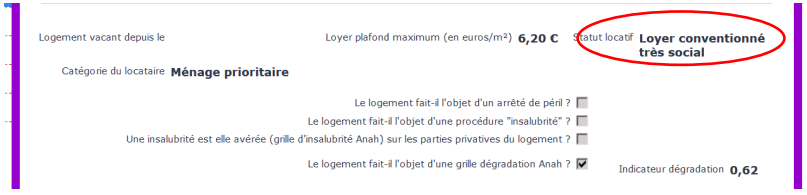


18 Il est possible d'avoir une version dématérialisée de la facture originale

- **Onglet logement** :

- Soit l'organisme a choisi de signer une convention à loyer très social et il faut sélectionner ce statut

- Soit l'organisme a choisi de mettre son logement à disposition à titre gratuit : dans la rubrique « nature de l'occupation » il convient de sélectionner « occupant à titre gratuit »



- **Onglet subvention** : le cas échéant, les primes à sélectionner sont les primes « PB ». Pour rappel, en MOI ne peuvent être attribuées que la prime HM et la prime réservation de logement.

Traitement du sous-dossier 60P16021-1 (Agrée) Intervention | Devis | Primes | Calcul | Proposition

:: GRILLE DE CALCUL PROPOSÉE PAR LE SYSTÈME - LOGEMENT 1

Exporter la liste

Classe d'intervention	Type d'intervention	Fongibilité	Aide Anah maximale	Aide Anah pratiquée	Plafond	Plancher	Aide Partenaire
Travaux Amélioration	Prime réservation logement		4 000,00 €	4 000,00 €	NON	NON	N/A
Travaux Amélioration	Prime Habiter Mieux PB - SDC		1 500,00 €	1 500,00 €	NON	NON	N/A
Travaux lourds	Travaux lourds		60 %	60 %	70 850,00 €	NON	N/A

:: GRILLE DE CALCUL RETENUE PAR L'INSTRUCTEUR - LOGEMENT 1

Type d'intervention	Aide Anah	Plafond	Aide Partenaire	Montant HT travaux subventionnable	Montant HT honoraires subventionnable	Subvention Anah	Subvention Partenaire
Prime réservation logement		NON		0,00 €	0,00 €	4 000,00 €	
Prime Habiter Mieux PB - SDC		NON		0,00 €	0,00 €	1 500,00 €	
Travaux lourds	60 motif	70 850,00 € motif		46 575,16 €	6 087,37 €	31 597,52 €	
Total avant écrêtement				46 575,16 €	6 087,37 €	37 097,52 €	0,00 €

Références juridiques

- Articles L. 365-1 à L. 365-7 et articles R. 365-1 à R. 365-8 du CCH
- Consulter en ligne : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006074096/

Règlement Général de l'Anah (RGA) :

- Consulter le RGA en ligne : https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Formulaires/Reglement_general_de_l_Anah.pdf
- 9° de la Délibération n° 2022-04 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 2 février 2022 : consultable ici : https://www.anah.fr/publications-juridiques/general/
- Délibération du 13 mars 2013 n°2013-08 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : https://www.anah.fr/fileadmin/anah/Actualites_presse/2013/13_delibs_du_13-03-2013_Adaptations_regime_des_aides_v15-03-2013.pdf
- Consulter la délibération en ligne : https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0026679/met_20130008_0100_0054.pdf
- Délibération du 30 novembre 2010 n° 2010-61 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables: https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0024695/met_20100023_0100_0045.pdf;jsessionid=4ACFECE32D784EC568DE4C2D3B99634D
- Consulter en ligne : https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0024695/met_20100023_0100_0045.pdf
- Instruction du 1er juillet 2020 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux à compter du 1er janvier 2020
- Consulter l'instruction en ligne : https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/documents/Bulletinofficiel-0031422/TREL2022352J.pdf
- Circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées
- Consulter la circulaire en ligne : http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2010/09/cir_31755.pdf

Glossaire

Anah Agence nationale de l'habitat

Anil Agence nationale pour l'information sur le logement

ASELL Accompagnement socio-éducatif lié au logement

CAF Caisse d'Allocations Familiales

CCH Code de la Construction et de l'Habitation

CEE Certificat d'économie d'énergie

CLAH Commission locale d'amélioration de l'habitat

DALO Droit au logement opposable

DPE Diagnostic de performance énergétique

FAP Fondation Abbé Pierre

Fapil Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement

GLS Gestion Locative Sociale

H&H Habitat et Humanisme

FNAP Fond national des aides à la pierre

GLS Gestion locative sociale

HM Habiter Mieux

IML Intermédiation locative

PB Propriétaire Bailleur

PDALHPD Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

PLAI Prêt Locatif Aidé d'Intégration

RGA Règlement général de l'Anah

Annexe 1 : Comparaison des aides Anah MOI et des aides Anah propriétaires bailleurs

<table>
<tr><th>Régime d'aide des PB : engagement de 6 ans</th><th>Taux de subvention</th><th>Plafonds de travaux</th><th>Prime HM gain de 35%</th><th>Prime de réservation</th><th>Prime de réduction de loyer</th><th>Prime d'intermédiation locative (PIL)</th></tr>
<tr><td>Travaux lourds</td><td rowspan="3">35%</td><td>1.000€ HT/m² (max 80m² par lgt)</td><td>1.500€ par logement (ou 2.000€ si sortie de passoires thermiques : si logement étiqueté F ou G avant travaux et au moins étiquette D)</td><td rowspan="8">2.000€ (ou 4.000€ en secteur tendu= écart supérieur ou égal à 5 € entre le loyer de marché (constaté localement) et le plafond de loyer social)</td><td rowspan="8">Prime égale au triple de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs dans un maximum de 150€/m² (dans la limite de 80m²)</td><td rowspan="8">1.000€ par logement si recours IML + convention LS ou LCTS

Cumul possible avec :

Prime de 1000 € si mandat(s) de gestion

ET

Prime de 1000 € si logement d'une surface inférieure ou égale à 40 m²</td></tr>
<tr><td>Travaux SSH</td><td rowspan="6">750€ HT/m² (max 80m² par lgt)</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>Travaux pour l'autonomie</td></tr>
<tr><td>Travaux logement moyennement dégradé</td><td rowspan="4">25%</td><td rowspan="4">1.500€ par logement (ou 2.000€ si sortie de passoires thermiques</td></tr>
<tr><td>Travaux de rénovation énergétique globale</td></tr>
<tr><td>Travaux suite à une procédure RSD ou décence</td></tr>
<tr><td>Travaux de transformation d'usage</td></tr>
<tr><th>Régime d'aide des organismes MOI : engagement de 15 ans</th><th>Taux de subvention</th><th>Plafonds de travaux</th><th>Prime HM</th><th>Prime de réservation</th><th>Prime de réduction de loyer</th><th>Prime d'intermédiation locative (PIL)</th></tr>
<tr><td>Tous types de travaux</td><td>60%</td><td>1250€ HT/m² (max 120m² par lgt)</td><td>1.500€ par logement (ou 2.000€ si sortie de passoires thermiques : si logement étiqueté F ou G avant travaux et au moins étiquette D)</td><td>Uniquement en secteur tendu : 4000€ par logement</td><td>NON ouverte aux organismes MOI</td><td>NON ouverte aux organismes MOI</td></tr>
</table>

Annexe 2 : Les étapes de calcul du loyer

a. Définir le loyer plafond à la date d'accord de la convention LCTS

Pour déterminer le loyer plafond de la convention il faut déterminer le zonage PLAI de la commune où se situe le logement à rénover : https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones.

Ce simulateur permet de connaitre le zonage de la commune (I, I bis, II ou III) et de rechercher au sein de la circulaire annuelle le loyer plafond pour les logements financés en PLAI. [19]

Il faut ensuite appliquer un coefficient de structure (CS) au loyer plafond PLAI correspondant au zonage de la commune. Le CS est défini à l'article 2 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés[20] :

«Le coefficient de structure prévu à l'art. 1er du présent arrêté est calculé selon la formule suivante :
CS = 0,777 x (1 +(N x 20 m²)/SU)
dans laquelle :
N est le nombre de logements de l'opération ;
SU est la surface utile de l'ensemble des logements définie à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation».

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable, augmentée de la moitié de la surface des annexes.

b. Calculer le loyer mensuel hors charge

Le loyer mensuel hors charges se calcule à partir du loyer plafond au m² (loyer PLAI après application du coefficient de structure) multiplié par la surface habitable fiscale. La surface habitable fiscale est la surface habitable, augmentée de la moitié de la surface des annexes dans la limite de 8m² par logement.

Exemple : Un organisme MOI est propriétaire d'un immeuble situé dans une commune en zone II PLAI. Le projet consiste à réhabiliter un immeuble de 5 logements très dégradés. Chaque logement a une superficie de 50m².
Pour une convention conclue au 1er juin 2021 le loyer plafond de la convention doit être fixé de la manière suivante :

1-La circulaire annuelle des loyers PLAI prévoit un plafond maximal de 5,13€/m² pour la zone II
2- Le coefficient de structure se calcule de la manière suivante :
0.777*(1+(5*20)/250)= 1,0878
3-Loyer-plafond avec application du coefficient de structure est de 5.13x 1,0878= 5,580414

Le loyer plafond de la convention est donc de 5.58*50m²=279,02€

c. La révision annuelle du loyer plafond de la convention

Le montant du loyer plafond fixé dans la convention est valable pendant toute la durée de la convention.

Chaque année au 1er janvier le loyer plafond fixé dans la convention est actualisé en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente.

19 http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/avis-loyers-2021-r727.html
20 https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000736663/

Afin de procéder à cette actualisation, il convient de :

- prendre le loyer plafond indiqué au sein de la convention
- indiquer cette valeur au sein de la feuille prévue à cet effet dans le tableau envoyé en début d'année aux services instructeurs de l'Anah ; le calcul de la valeur actualisée du loyer plafond se fait automatiquement
- vérifier que cette valeur actualisée n'est pas supérieure au montant fixé par les barèmes nationaux de l'année.

Cette valeur actualisée du loyer plafond est le montant maximum que le bailleur doit respecter pour appliquer lui-même l'actualisation de son loyer pratiqué.

d. La révision annuelle du loyer pratiqué par le bailleur

Pour que le bailleur puisse effectuer une actualisation de son loyer pratiqué il est impératif que cela soit expressément indiqué dans le bail.Pour l'actualisation de son loyer, le bailleur peut choisir une autre date que le 1er janvier ainsi qu'un indice différent de celui retenu par l'administration fiscale pour le conventionnement Anah.

Dans tous les cas, il importe que le montant actualisé du loyer pratiqué par le bailleur ne soit pas supérieur à celui du montant actualisé du loyer plafond de la convention, ni aux montants nationaux prévus par le BOFiP.

Exemple : le loyer plafond fixé dans la convention en 2018 était de 5.3€/m² pour cette même commune en zone A.

En utilisant le tableur, le loyer plafond actualisé pour 2021 est de 5.48€/m².

Annexe 3 : Conventions-types

La demande de subvention ainsi que les conventions types sont téléchargeables sur le site de l'Anah : https://www.anah.fr/formulaires/

Les organismes MOI peuvent aussi déposer leur demande de subvention sur MonProjet.Anah, l'instruction et la demande de subvention se feront directement en ligne : https://monprojet.anah.gouv.fr/

Annexe 4 : Conditions d'obtention de l'agrément pour l'exercice d'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion

En application de l'article L.365-2 du CCH, « les critères d'obtention de l'agrément portent sur les capacités financières de l'organisme, sa compétence dans le domaine du logement et le caractère désintéressé de la gestion de ses dirigeants ».

Tout organisme à gestion désintéressée (géré et administré à titre bénévole par des personnes n'ayant elles-mêmes, ou par personnes interposées, aucun intérêt direct ou indirect dans les résultats de l'exploitation) peut être agréé au titre de l'article L.365-2 du CCH indépendamment de sa forme juridique. Par exemple :

- Association
- Fondation
- Société commerciale
- Organisme d'habitation à loyer modéré
- Collectivité territoriale

↘ **A noter :** en application de l'article R.365-2 du CCH, l'agrément pour l'exercice d'activité de maîtrise d'ouvrage n'est pas délivré aux organismes HLM et aux sociétés d'économie mixte (SEM)[21].

Les organismes agréés pour l'exercice d'activités de maîtrise d'ouvrage d'insertion au titre de l'article L.365-2 du CCH effectuent des prestations « en faveur des personnes et des familles mentionnées au II de l'article L. 301-1 »[22]

La procédure d'octroi de l'agrément MOI a été modifiée par le décret n°2020-236 du 11 mars 2020[23] (relatif à la déconcentration de décisions administratives individuelles dans le domaine de la construction et de l'habitation). Ce décret a introduit la déconcentration progressive de cette procédure d'agrément au niveau du ministre du logement vers le préfet de la région où l'organisme MOI a son siège social.

Ainsi, depuis le 1er janvier 2021, la demande d'agrément MOI (ou d'extension de l'agrément) doit être adressée par le représentant légal de l'organisme au préfet de la région où est situé son siège social24. Comme indiqué à l'article R. 365-2 du CCH : *« [Le préfet] dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier complet pour se prononcer. L'agrément est délivré sans limitation de durée pour toutes les activités mentionnées au 1° de l'article R. 365-1. Il fixe le territoire sur lequel s'exerce l'activité de l'organisme »*[25].

21 En effet, selon la circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, « il est considéré qu'au regard des missions générales qui leur sont confiées, il fait partie des compétences [des organismes HLM et SEM] de mener l'ensemble de ces activités (gestion de résidences sociales, intermédiation locative, etc.). Ainsi, les bailleurs sociaux n'ont pas de demandes spécifiques à faire [...] pour réaliser l'ensemble des activités listées à l'article R. 365-1 ».

22 Le II de l'article L. 301-1 du CCH mentionne « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir »
Consulter l'article en ligne : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824681&dateTexte=&categorieLien=cid

23 Consulter le décret en ligne : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824681&dateTexte=&categorieLien=cid

24 Article R. 365-6-1 du CCH

25 Consulter l'article R365-2 du CCH en ligne : https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006824681&dateTexte=&categorieLien=cid

Annexe 5 : La différence entre accompagnement social et la GLS

a. L'accompagnement social des ménages

En règle générale, l'accompagnement social est un accompagnement lié au logement, défini ainsi dans le Référentiel de l'accompagnement vers et dans le logement et de la gestion locative adaptée publié par le Ministère de l'Ecologie du Développement Durable du Transport et du Logement (juin 2011) :

«L'accompagnement vers et dans le logement est une prestation individuelle ou collective, fournie sur une période déterminée, à une personne dont le problème de maintien ou d'accès à un logement provient de difficultés financières, de difficultés d'insertion sociale ou d'un cumul de difficultés financières et d'insertion sociale. Il concerne essentiellement le rapport à construire ou à maintenir entre la personne ou famille et son logement et le parcours de cette personne sans pour autant en prédéterminer les étapes. L'accompagnement vise à lui permettre d'accéder à un logement et/ou bien à y vivre durablement en bénéficiant des droits et en respectant les obligations des locataires, des sous-locataires ou des résidents. L'objectif est l'autonomie de la personne dans la prise en charge de sa situation de logement ».

L'accompagnement social est généralement mis en œuvre par un travailleur social diplômé, et est soumis à l'adhésion de la personne. Le travailleur social se réfère à un contrat d'accompagnement négocié avec le ménage dans le cadre de son projet individuel.

L'accompagnement social des ménages n'est pas toujours indispensable et n'est pas lié au bail. Le besoin d'accompagnement social fait l'objet d'un diagnostic social. Ce dernier peut être mobilisé à tout moment. Il peut être initié soit avant et/ou lors de l'accès au logement, soit en cours de bail en cas de problème mettant en péril le maintien de la personne dans son logement. Il n'est pas lié à la relation locative, ni au bail, et dépend d'une situation de difficultés exprimées ou repérées. Il peut être réalisé par la structure MOI avec des équipes professionnelles dédiées, mais aussi par des partenaires associatifs spécialisés. L'accompagnement social peut être financé dans le cadre de l'intermédiation locative (un logement produit suite à une opération de MOI peut être occupé dans les conditions d'un dispositif d'intermédiation locative) par des subventions de l'Etat (crédits du BOP 177) ou des Conseils Départementaux.

b. La différence entre GLS et l'accompagnement social

La GLS est rattachée au contrat de location et intervient sur toute la durée du bail, et s'éteint en même temps que ce contrat. Elle est mue par la représentation des intérêts du bailleur, tout en adoptant une logique de prévention des difficultés.

Si la GLS et l'accompagnement social ont des fonctions différentes, elles ont une visée commune (l'accès et le maintien durable dans le logement de ménages en situation de précarité) et une approche et des principes partagés (lutte contre l'exclusion, adaptation à la situation du ménage, écoute, médiation, etc.).

Annexe 6 : Le bail à réhabilitation (art. L. 252-1 à L. 252-6 du CCH)

Dans le cadre d'un bail à réhabilitation (BAR), le **propriétaire (personne physique ou morale) confie son bien immobilier (tout ou partie des logements du bâtiment) à un organisme MOI** (au titre du L.365-2 du CCH). Le bail à réhabilitation procure à l'organisme MOI un droit réel immobilier sur le bien.

Sans avoir à supporter l'acquisition du bien, l'organisme MOI **le réhabilite afin de le louer à des personnes en difficulté**. Il **assure la gestion du bien** pendant toute la durée du bail.

Le propriétaire récupère le bien en bon état à l'issue du bail, sans qu'il ait eu à porter le poids financier des travaux ni aucun frais pendant la durée du bail (taxe foncière, etc.).

Le BAR permet à l'organisme MOI d'être exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) sur le bien concerné.

Le BAR doit :

- préciser une durée (entre 15 et 99 ans) ;
- préciser la nature des travaux prévus, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution ;
- être publié (dressé par un notaire ou par acte administratif).

Dans le cadre d'un BAR, l'organisme MOI s'engage à :

- réhabiliter et entretenir le bien ;
- restituer le bien au propriétaire à la fin du bail, en bon état d'entretien.

Il est possible de :

- prolonger le bail par avenant avec accord du propriétaire ;
- appliquer un BAR sur un bien en copropriété (conformément à ce qui est inscrit dans la loi ALUR).

Annexe 7 : Déroulé simplifié d'une opération MOI subventionnée par l'Anah à travers un bail à réhabilitation

a. Montage administratif et financier

- Prise de contact entre propriétaire et organisme MOI[26] ;
- L'organisme MOI procède à une étude de faisabilité technique, financière et juridique : il prend contact avec la délégation locale et le délégataire le cas échéant afin d'analyser l'opportunité de financer le projet et la possibilité de présenter le dossier en CLAH si nécessaire.

b. Réhabilitation du bien

- L'organisme agréé MOI, parce qu'il dispose (via le bail) du droit réel immobilier, conclut une convention LCTS avec l'Anah pour la réalisation des travaux ou un commodat, contrat de prêt à usage à titre gratuit .
- L'organisme MOI procède à la réalisation des travaux puis met le bien en location ou met à disposition à titre gratuit pour une durée de 15 ans.

c. Pendant toute la durée de la convention

- L'organisme MOI assure la location des logements et l'entretien du bien.
- L'organisme MOI paye les charges de l'immeuble.
- Si le bien appartient à une copropriété, c'est à l'organisme MOI de participer aux AG de copropriétés. Pour certaines décisions, comme les travaux non prévus par le bail, il doit demander l'autorisation au propriétaire.
- Le propriétaire ne peut récupérer son bien pendant le bail. S'il décède, ses héritiers sont tenus de continuer le contrat jusqu'à la fin de celui-ci.

d. Fin de la convention

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au propriétaire sans que celui-ci ait eu à en supporter la charge financière.

Si la fin de la convention concorde avec la fin du bail, plusieurs options s'offrent au propriétaire :

- Le propriétaire récupère son droit réel immobilier sur le bien et le gère seul. Dans ce cas, le propriétaire peut maintenir le(s) locataire(s) dans les lieux à travers un bail classique. À défaut, l'organisme MOI qui gérait le bien jusque-là doit proposer un relogement au(x) locataire(s), correspondant à ses(leurs) moyens.
- Le propriétaire récupère son droit réel immobilier sur le bien et décide de laisser la gestion du bien à l'organisme MOI à travers un dispositif d'intermédiation locative (IML).
- Le propriétaire renouvelle le bail à réhabilitation avec l'organisme MOI.
- Le propriétaire vend son bien (à l'organisme MOI ou autre).

26 Un avis préalable de la délégation/du délégataire peut être intégré entre cette prise de contact et la réalisation d'études afin d'évaluer l'opportunité du projet et donc le cas échéant de ne pas engager de frais sur les études.



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

