

DIRECTIVE

Prise en application de la convention relative au Plan d'investissement volontaire d'Action Logement portant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement

Offre de services du Groupe Action Logement
distribuée dans la limite de l'enveloppe pluriannuelle sur la période 2019-2022

PERSONNES PHYSIQUES – Travaux de rénovation énergétique du parc privé-Propriétaire bailleur

Référence provisoire :
PP_TREPB_2_DIRPIV

Mode d'intervention	Subvention et Prêt	Droit ouvert	oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
Date de validation : Conseil d'administration Action Logement Groupe	27/06/2019	Date d'application	Conventions et offres émises à compter du 15/09/2019

Définition

Subvention et prêt distribués par Action Logement Services aux propriétaires bailleurs visant à renforcer l'effort de rénovation énergétique du parc privé.

Bénéficiaires

Toute personne physique propriétaire d'un logement locatif privé répondant aux « conditions d'éligibilité » :

- Propriétaire bailleur salarié d'une entreprise du secteur privé aux revenus modestes;
- Propriétaire bailleur logeant des salariés d'une entreprise du secteur privé aux revenus modestes.

S'agissant d'un droit ouvert, il est précisé que cette notion recouvre les aides pour lesquelles, toute personne qui répond aux critères d'éligibilité peut obtenir, sans intervention d'une entreprise assujettie, le produit souhaité dans le cadre d'une enveloppe pluriannuelle.

Les DROM bénéficieront de ce dispositif dans des conditions dédiées à ces territoires et définies ultérieurement par directive.

Opérations ou dépenses financières retenues

- Le propriétaire bailleur doit réaliser des travaux d'isolation thermique (l'isolation des murs du logement, l'isolation des combles et des planchers). Si le diagnostic technique ne requiert pas de travaux d'isolation, le projet devra porter au moins sur l'une des opérations suivantes :
 - Remplacement de système de chauffage ;
 - Equipement de chauffage ou d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ces travaux doivent répondre aux caractéristiques techniques et aux critères d'éligibilité définis par l'arrêté du 30 mars 2009.

Les travaux doivent impérativement être réalisés par une entreprise bénéficiant d'un signe de qualité *Reconnu Garant de l'Environnement* (RGE).

- Le propriétaire bailleur doit justifier de l'intervention d'un opérateur assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) missionné par ses soins pour la réalisation des travaux. Les opérateurs AMO sont notamment :
 - Les organismes habilités par l'Anah,
 - Les organismes exerçant une activité d'ingénierie sociale, financière et technique agréée au titre de l'article L.365-3 du CCH ;
 - Les organismes exerçant une activité de maîtrise d'ouvrage agréés au titre de l'article L.365-2 du CCH ;

- Les sociétés d'ingénierie disposant d'une compétence reconnue en matière thermique et d'assistance à maîtrise d'ouvrage et labélisées *Reconnu Garant de l'Environnement* (RGE).
- Les missions principales de l'AMO comprennent la réalisation d'un diagnostic technique, d'une assistance administrative dans le projet et dans le montage du financement de l'opération et d'une assistance au contrôle de la conformité des travaux réalisés.
- Les aides délivrées permettent de financer :
 - Les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ;
 - Le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie et le coût des travaux induits ;
 - Le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
 - Les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ;
 - Les frais de diagnostic de performance énergétique ou d'audit énergétique, réalisé en dehors des obligations réglementaires ;
 - Les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par le bénéficiaire.

Conditions d'éligibilité

Conditions relatives au logement

- Le logement doit être situé :
 - Soit en zones B2 ou C (arrêté du 1^{er} août 2014)
 - Soit dans les communes du programme Action Cœur de Ville (ACV)
- Le logement doit être la résidence principale du locataire.

Conditions relatives au bénéficiaire

- Le bénéficiaire propriétaire bailleur est une personne physique ou une société civile immobilière constituée exclusivement d'associés personnes physiques dont au moins un salarié d'une entreprise du secteur privé.
- Soit le propriétaire bailleur doit justifier de ressources inférieures au plafond de ressources modestes Anah soit le propriétaire bailleur doit louer le logement à un locataire salarié dont les revenus sont inférieurs au plafond de ressources modestes Anah.

Critères liés à la solvabilité (en cas de prêt) : Conformément aux articles L.312-14 et suivants du Code de la consommation, Action Logement Services procède à une étude de solvabilité financière du demandeur à partir des données communiquées par celui-ci et également, à partir des données collectées auprès de sources externes telles que prévues à l'article L.312-16 du Code de la consommation, afin d'apprécier la recevabilité du dossier.

Caractéristiques

Ces aides à la rénovation énergétique sont cumulables avec les autres aides existantes et notamment les aides de l'Anah sans permettre un surfinancement de l'opération.

- **Subvention**
 - **Définition :** subvention permettant de financer exclusivement les travaux de rénovation énergétique et leurs travaux induits (art. R 319-17 du CCH).
 - **Montant maximum :** 15 000 €.
- **Prêt**
 - **Définition :** prêt à taux préférentiel couvrant le reste à charge après subvention et les éventuels autres travaux de réhabilitation.
 - **Montant maximum :** 30 000 €.
 - **Durée :** 240 mois maximum dont un différé d'amortissement possible de 36 mois maximum.
 - **Taux d'intérêt nominal annuel :** taux fixe égal au taux du livret A en vigueur au 31 décembre de l'année n-1 avec un taux plancher de 1%.

- **Le prêt est indissociable de la subvention** : Les demandes de prêt et de subvention sont faites simultanément.

Articulation avec le dispositif Louer Pour l'Emploi (LPE)

Le dispositif Louer pour l'Emploi déjà défini par la directive cadre, référencée PP_LPE_2_DIR, permet de mobiliser dans son bouquet de services ces aides à la rénovation énergétique.

Certificat d'économie d'énergie

Le bénéficiaire réservera à Action Logement l'enregistrement ou le bénéfice des certificats d'économie d'énergie générée par les travaux de rénovation.

Assurances à la charge du bénéficiaire (en cas de prêt)

Facultatives mais recommandées : Assurances Décès, Perte totale et irréversible d'autonomie (PTIA), Incapacité totale de travail (ITT).

Garanties à la charge du bénéficiaire (en cas de prêt)

Action Logement Services pourra demander la mise en place d'une caution solidaire ou de toute autre garantie applicable.