



Programme d'Actions 2025

*

Approuvé par la CLAH du 24 avril 2025

Le présent Programme d'Actions a pour objet essentiel l'adaptation aux nouvelles réglementations nationales.

I. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA DÉLÉGATION

1. Rappel des objectifs pluriannuels 2019-2025

La convention de délégation pluriannuelle

Dans le cadre de cette troisième convention de délégation pluriannuelle, prolongée pour l'année 2025, l'objectif prévisionnel attribué au territoire vise à la réhabilitation de 7 895 logements privés en tenant compte des orientations et des objectifs de l'ANAH et conformément à son régime d'aides.

Dans le cadre de cet objectif global, sont projetés le traitement de :

- 54 logements indignes (insalubrité, péril, risque plomb) et très dégradés
- 16 logements de propriétaires bailleurs au titre de l'habitat moyennement dégradé
- 13 logements de propriétaires bailleurs au titre de la rénovation énergétique
- 2 066 logements occupés par leurs propriétaires au titre de la lutte contre la précarité énergétique
- 1 553 logements occupés par leurs propriétaires au titre de l'aide pour l'autonomie de la personne (hors habitat indigne et très dégradé) avec justificatifs
- 4 126 logements dans des copropriétés.

2. Objectifs ANAH 2025

2.1. La politique conduite par l'ANAH au niveau national

Les enjeux et priorités de l'ANAH pour cette année 2025 sont les suivants :

- Finaliser le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov, à travers la mise en œuvre et le suivi des conventions de coopération et de coordination régionales et des pactes territoriaux
- Conforter les conditions d'atteinte des objectifs de rénovation (stabilité des aides, poursuite de la dynamique d'accompagnement des ménages, lutte contre la fraude
- Veiller à une gestion budgétaire rigoureuse et continue des crédits délégués.

2.2. La déclinaison locale des politiques de l'ANAH

L'avenant 2025 à la convention de délégation pluriannuelle a attribué à Nantes Métropole les objectifs suivants :

a) Le traitement de 9 logements indignes et très dégradés (7 PB et 2 PO)

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20250520-PAT-CLAH-2025-AR
Date de télétransmission : 20/05/2025
Date de réception préfecture : 20/05/2025

- b) Le traitement de 6 logements moyennement dégradés de propriétaires bailleurs
- c) Le traitement de 248 logements au titre de la précarité énergétique (11 PB et 237 PO)
- d) Le traitement de 303 logements occupés par leurs propriétaires adaptés à la perte d'autonomie (MaPrimeAdapt')
- e) Le traitement de 1 128 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires : 13 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés fragiles et de 1 115 logements dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétés saines.

3. Des moyens financiers mis à disposition

L'enveloppe déléguée ANAH mise à disposition du territoire pour l'année 2025 s'établit à 25 865 103 € ingénierie comprise dont 12 687 201 € mis en réserve régionale.

II. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE LOCALE POUR LA DÉLÉGATION

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité des actions engagées antérieurement, avec toujours la volonté de stabilité et de relance de l'attractivité des dispositifs ANAH.

L'action partenariale menée dans le cadre de la délégation de compétence poursuivra donc les objectifs prioritaires dans les conditions évoquées ci-dessous et dans le cadre de la réglementation nationale.

1. La lutte contre l'habitat indigne et les logements très dégradés

La lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé demeure en effet une priorité locale, portée dans l'ensemble des dispositifs opérationnels, et dans le partenariat avec les instances dédiées en DDTM, à l'ARS, dans les communes et à Nantes Métropole.

Dans ce cadre, Nantes Métropole est partenaire du **Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne** mis en place en 2011 qui doit permettre d'améliorer la coordination entre les acteurs en charge des différents aspects de la lutte contre l'habitat indigne. Des résultats sont attendus en termes de repérage des situations d'habitat indigne et très dégradé, de leur traitement et de l'accompagnement des ménages.

L'aide Mon Projet Rénov mise en place depuis 2018 par la Métropole pour aider à la résorption de l'insalubrité et de la précarité énergétique est mobilisable dans les Programmes en place sur le territoire. Les ménages bénéficient donc d'aides aux travaux de l'Anah et de Nantes Métropole, mais aussi de la gratuité de l'accompagnement essentielle pour ces projets.

Depuis le lancement le 1^{er} décembre 2020 du PIG Mon Projet Rénov ménages à destination des propriétaires occupants, la Métropole a renforcé l'accompagnement de ces ménages pour les sécuriser et leur permettre de mener à bien leur projet dans les meilleures conditions possibles.

2. La rénovation thermique des logements

Un besoin important de rénovation thermique des logements de propriétaires occupants a été identifié, soutenu dans le cadre du programme national Habiter Mieux et renforcé en 2024 avec Ma Prime Rénov qui porte des objectifs ambitieux accompagnés par des budgets Anah importants. Nantes Métropole développe localement cette ambition par le biais du Programme d'Actions et de ses dispositifs propres.

Les orientations portées par Nantes Métropole ont fait l'objet d'importants changements depuis 2018, pour porter les ambitions issues du Grand Débat « La Transition Énergétique, c'est nous ! » et notamment celle d'un territoire « Zéro passoire énergétique ». Et les aides Mon Projet Rénov mises en place en 2018 ont permis de stabiliser le financement des ménages en cas d'évolutions nationales, la Métropole compensant la baisse éventuelle de subvention de l'Anah. Ces aides permettent de proposer des travaux plus ambitieux avec un financement cumulé Anah et Nantes Métropole favorable.

Depuis le lancement le 1^{er} décembre 2020 du PIG Mon Projet Rénov amélioration énergétique des copropriétés et du PIG Mon Projet Rénov ménages à destination des propriétaires occupants, la Métropole poursuit son engagement sur le sujet en offrant également de l'accompagnement gratuit

pour les porteurs de projets.

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20250520-PAT-CLAH-2025-AR
Date de télétransmission : 20/05/2025
Date de réception préfecture : 20/05/2025

Nantes Métropole - ANAH Délégation de Loire-Atlantique
Programme d'Actions 2025 – CLAH du 24 avril 2025

3. L'adaptation des logements au vieillissement et aux situations de handicap

Le maintien à domicile de propriétaires occupants fragilisés par le vieillissement ou en situation de handicap demeure pour Nantes Métropole un axe d'action prioritaire sur le territoire de la délégation de compétences. L'opérateur du PIG Mon Projet Rénov ménages à destination des propriétaires occupants, prend en charge les situations d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap, et accompagne également les copropriétés dans leur projet de travaux d'accessibilité.

4. Assainissement non collectif

Nantes Métropole propose depuis 2009 une aide pour les travaux de réhabilitation d'un assainissement non collectif, gérée par le SPANC de Nantes Métropole, aide majorée pour les modestes.

Les ménages sous plafonds de revenus très modestes sont éligibles à l'aide de l'ANAH (Autres travaux).

5. La rénovation énergétique en copropriété

De manière générale, l'ANAH interdit l'installation ou le remplacement de chaudières utilisant des énergies fossiles. A titre transitoire, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas aux syndicats des copropriétaires dont l'Assemblée générale des copropriétaires a voté le programme de travaux au plus tard le 30 juin 2025 et a déposé son dossier de demande d'aides avant le 30 septembre 2025.

Pour les dossiers de demande d'aide déposés jusqu'au 31 décembre 2026, le gain de performance énergétique peut intégrer les travaux d'installation ou de remplacement de chaudières à combustible fossile.

Par ailleurs, l'évaluation ou l'audit est réalisé globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble et répond aux conditions visées à l'article 8 de l'arrêté du 17 novembre 2020 modifié relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique. Il est réalisé par un professionnel qualifié selon les conditions du VII de l'article 2 du décret du 14 janvier 2020 modifié relatif à la prime de transition énergétique.

A titre transitoire, les évaluations réalisées selon les modalités d'évaluations antérieures au 1er janvier 2025 (3CL -DPE 2021, Th-C-E ex, etc.), et par des professionnels qualifiés selon des modalités applicables antérieurement au 1er janvier 2025, précisées par instruction du Directeur général de l'Anah, sont recevables jusqu'au 31 décembre 2026 inclus

6. Le redressement des copropriétés en difficulté

Le redressement des copropriétés en difficulté constitue une priorité nationale comme une priorité locale importante compte-tenu de la structure du parc et des situations repérées dans la métropole.

Dans une logique de prévention, un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) métropolitain a été mis en œuvre entre le 01/12/2021 et le 30/11/2024. Il est actuellement achevé. Afin d'assurer une prise en charge des copropriétés et dans l'attente d'une future OPAH avec un volet copropriétés dégradés, il est envisagé la mise en place d'un nouveau POPAC à partir de l'automne 2025.

Les règles concernant les chaudières utilisant une énergie fossile sont valables pour ces copropriétés.

Par ailleurs, la copropriété dégradée des Rochellets à Nantes, qui cumule les difficultés, est désormais en plan de sauvegarde pour une durée de 5 ans à compter de l'arrêté préfectoral instituant ce plan sur cette copropriété le 19 janvier 2024. La copropriété a, de son côté, voté le plan de sauvegarde lors de son AG du 25 janvier 2024. La mission de suivi-animation assurée par Citémétrie a, quant à elle, débuté fin juin-début juillet 2024. Les premières actions ont de suite été mises en place (procédures de recouvrement, commission travaux, accompagnement social, formation de copropriétaires ...).

7. La mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales et les aides aux propriétaires bailleurs

Depuis 2018, avec son dispositif Mon Projet Rénov, les aides aux travaux (dans le cas de conventionnement en Loc2 ou Loc3) de la Métropole sont renforcées et les propriétaires bailleurs peuvent continuer de bénéficier des diagnostics et de l'accompagnement avec l'opérateur de leur choix en secteur diffus.

Ces aides interviennent en complément du dispositif Loc'Avantages de l'Anah dont le maintien a été confirmé par la Loi de finances 2025.

III. LES RÈGLES DE FINANCEMENT APPLICABLES EN 2025

1. Dispositions générales

Montage des projets de financement et comparaison de devis

Les opérateurs seront vigilants pour les projets faisant l'objet d'une demande de subvention à conseiller au demandeur d'analyser comparativement au moins deux devis par poste de travaux, afin de présenter le plan de financement le mieux disant, qui sera le cas échéant retenu par le demandeur en toute connaissance de cause.

Entreprises RGE

Conformément à la règle nationale, les demandeurs (PO/PB/Syndicats) devront faire appel à des entreprises bénéficiant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) pour les travaux de rénovation énergétique lorsqu'un tel label existe pour les travaux.

Classe du logement

La classe du logement est définie au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH :

« Les bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de **leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre**. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites. »

Modalités d'écrêtement des aides

Le plafonnement des aides publiques est effectué selon les modalités nationales.

- Propriétaires occupants

De manière indicative, le tableau suivant renseigne les taux en vigueur à l'approbation du présent Programme d'Actions, applicables sur 100% du coût global de l'opération TTC.

	Ménages aux ressources très modestes - PO	Ménages aux ressources modestes - PO
Projet de Travaux lourds, de sécurité et de salubrité de l'habitat ou d'autonomie de la personne (PO)	100%	100%
Ma Prime Logement Décent (PO)	100%	90% (après intégration au RGA)
Ma Prime Rénov Parcours Accompagné (PO) (Projet de Lutte contre la précarité énergétique)	100%	90% (après intégration au RGA)
Autres travaux (PO)	100%	80%

➤ Propriétaires bailleurs

Les projets de propriétaires bailleurs financés par Ma Prime Rénov Parcours Accompagné sont soumis à la même règle d'écarternement que les propriétaires occupants, en fonction de leur niveau de revenus.

	Bailleurs aux ressources très modestes	Bailleurs aux ressources modestes
Ma Prime Rénov Parcours Accompagné (PB) (Projet de Lutte contre la précarité énergétique)	100%	90% (après intégration au RGA)

Pour les projets de propriétaires bailleurs en Loc Avantages, cela dépend du niveau de loyer et de la localisation du logement (cf. détails dans le tableau ci-dessous) :

	Niveau Loc3 (très social)	Niveau Loc1 et Loc2 (intermédiaire et social)
Logements situés à Nantes	100%	100%
Logements situés sur une autre commune que Nantes	100%	80%

➤ Pour les situations suivantes, le plafonnement des aides publiques sera de 100% du coût global de l'opération TTC

- Opérations réalisées par des organismes agréés au titre des articles L.365-2 ou L365-4 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
- Travaux d'office réalisés par des communes ou leurs groupements
- Travaux dans un immeuble ou un logement sous arrêté d'insalubrité, ou situation d'insalubrité avérée, ou arrêté de mise en sécurité ordinaire
- Travaux entrepris pour un logement ou immeuble inscrit dans un plan de sauvegarde (PDS) ou situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) "copropriétés en difficulté"
- Travaux faisant suite à un arrêté de catastrophe naturelle ou à des dommages causés par les effets du vent (tempêtes, ouragans et cyclone).

Dossiers propriétaires occupants

- Obligation de produire un audit énergétique

Pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et les travaux de rénovation énergétique, la demande de subvention devra comporter un audit énergétique précisant la classe du logement telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux et telle que projetée après travaux.

Pour les dossiers déposés par l'opérateur du Programme d'Intérêt Général Ménages, une évaluation énergétique est acceptée pour une demande de financement Ma Prime Rénov Parcours Accompagné et Ma Prime Logement Décent.

- Modalités du dispositif d'avances

Conformément à la règle nationale, les avances de subvention sont attribuées aux propriétaires occupants très modestes et modestes, en cas de travaux de rénovation énergétique, pour l'autonomie de la personne ou en cas de travaux lourds. Le montant de l'avance est de 30% maximum du montant prévisionnel de l'aide.

- Auto-réhabilitation accompagnée - ARA

Les projets de travaux peuvent être réalisés sous la forme d'une auto-réhabilitation accompagnée. Il s'agit de travaux de rénovation dont la réalisation ne nécessite pas de compétence spécifique et pour

lesquels le propriétaire sera accompagné par un opérateur spécialisé dans le domaine de l'ARA, chargé d'assurer la sécurité et la bonne mise en œuvre des travaux.

Les modalités en sont encadrées par l'ANAH, et ces projets sont finançables localement selon les modalités de l'instruction ANAH du 6 février 2015 relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation.

Dossiers aides aux syndicats de copropriété

- Modalités du dispositif d'avances

Conformément à la règle nationale, les avances de subvention sont attribuées aux copropriétés en difficulté :

- Travaux : avance de 70% maximum du montant prévisionnel de l'aide et plafonnée à 900 000 €
- Ingénierie (PDS et ORCOD uniquement) : avance de 70% maximum du montant prévisionnel de l'aide et plafonnée à 300 000 €.

Dossiers propriétaires bailleurs

- Ma Prime Rénov Parcours Accompagné

En 2024, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier du régime d'aide Ma Prime Rénov Parcours Accompagné selon la réglementation nationale en vigueur.

- Dispositif Loc'Avantages

Le dispositif Loc'Avantages présente les modalités suivantes :

- les propriétaires bailleurs bénéficient d'une réduction d'impôt aux taux suivants :
 - Loc1 (ex intermédiaire) : -15 % porté à -20 % avec intermédiation locative
 - Loc2 (ex social) : -35 % porté à -40 % avec intermédiation locative
 - Loc3 (ex très social) : -65 % avec intermédiation locative
- les niveaux de loyers applicables sont dorénavant fixés nationalement par décret à la commune en appliquant une décote au loyer de marché observé, actualisés chaque année sans possibilité de modulation locale. Les décotes sont les suivantes :
 - Loc1 : -15 %
 - Loc2 : -30 %
 - Loc3 : -45 %
- la durée des conventions avec ou sans travaux est fixée à 6 ans. Pour les projets en Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), la durée minimum est fixée à 15 ans
- en zone tendue de plus de 50 000 habitants soumises à l'encadrement de l'évolution des loyers, la sortie du conventionnement est facilitée.

- Diagnostics et travaux finançables

Pour les propriétaires bailleurs, les travaux doivent être réalisés dans une démarche de réhabilitation globale des logements ou de l'immeuble.

L'ensemble des dossiers de propriétaires bailleurs devra respecter après travaux les conditions suivantes :

- Règles de décence
- Normes minimales d'habitabilité, notamment une surface habitable minimum de 16m²
- A titre exceptionnel, en cas d'impossibilité technique
- Une information pourra en être faite auprès de la CLAH de Nantes Métropole suivant ou précédant la décision de Nantes Métropole, délégataire. Il pourra être dérogé aux normes minimales d'habitabilité par décision expresse et motivée du délégataire.
- Classe « D » en fin de travaux. En cas d'impossibilité technique avérée, il pourra être dérogé à cette exigence en permettant l'atteinte de la classe « E » tout en imposant un gain énergétique supérieur ou égal à 35%.

- Logement à caractère atypique ou particulièrement grand

En cas de logements à caractère atypique, ou particulièrement grands, le projet peut s'avérer onéreux au regard du nombre de logements à loyers maîtrisés créés. Après examen des caractéristiques socio-économiques, techniques et environnementales du projet, Nantes Métropole, délégataire des aides de l'ANAH, pourra moduler les aides à la baisse.

- Particularités en secteur NPNRU (cartographie existante)

Dans tout immeuble situé en NPNRU, les logements conventionnés agréés par l'Anah (avec et sans travaux, en intermédiaire, social et très social) devront être mis en gestion locative par une Agence Immobilière à Vocation Sociale avec un mandat de gestion complet ou confiés en gestion à un organisme agréé au titre de l'intermédiation locative de gestion locative sociale pour le volet location. Une demande de dérogation dûment motivée pourra en cas de nécessité opérationnelle être proposée au maître d'ouvrage pour arbitrage (ex. cas d'un locataire déjà en place).

- Précisions pour la restructuration d'immeuble

Les logements créés ou issus de la division d'un logement existant devront respecter les normes minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Seuls les logements conventionnés en Loc2 (social) ou Loc3 (très social) pourront bénéficier d'aides aux travaux. Une attention particulière devra être portée, dans ce cas, aux règles spécifiques de l'Anah, qui devront être respectées, notamment les calculs des surfaces sous combles.

Une information pourra être faite auprès de la CLAH de Nantes Métropole suivant ou précédant la décision de Nantes Métropole, délégataire, sur le dossier.

- Précisions pour le changement d'usage (hors organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH)

Les logements devront respecter les normes minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

Seuls les logements conventionnés en Loc2 (social) ou Loc3 (très social) pourront bénéficier d'aides aux travaux. Une attention particulière devra être portée, dans ce cas, aux règles spécifiques de l'Anah, qui devront être respectées, notamment les calculs des surfaces sous combles.

Ces logements devront être mis en gestion locative par une Agence Immobilière à Vocation Sociale avec un mandat de gestion complet ou confiés en gestion à un organisme agréé au titre de l'intermédiation locative de gestion locative sociale pour le volet location. La CLAH est souveraine pour examiner les demandes de dérogations motivées qui pourraient lui être soumises.

Chaque projet sera soumis préalablement à l'avis de la CLAH afin de vérifier que le ou les logements ainsi créés se situent dans des secteurs proches des équipements et commerces et/ou desservis par les transports en communs.

2. Les règles de financement pour les propriétaires occupants 2025

Conformément à la règle nationale, les aides de l'ANAH sont accordées aux ménages sous condition de ressources. Les revenus pris en compte correspondent à la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-1 de toutes les personnes qui occupent le logement, sous réserve de la disponibilité des justificatifs fiscaux : avis de situation déclarative à l'impôt (ASDIR) dès la validation de la déclaration ou avis d'imposition. Dans le cas contraire, l'examen des ressources pourra se référer à la situation N-2, sur la production de l'avis d'imposition correspondant.

PROJET DE TRAVAUX		Plafond de travaux HT		Ménages Très Modestes		Ménages Modestes		Bonification « Sortie de Passoire Thermique » (P0 => D min)	Conditions (critères nationaux sous réserves d'évolutions nationales ultérieures)
		National	Local	Taux national	Taux Local	Taux national	Taux Local		
Ma Prime Logement Décent Travaux de lutte contre l'habitat insalubre ou dégradé	Adhérent de la classe E	70 000 €	87 500 €	80%	90%	60%	70%	+ 10 points de taux de subvention	ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRE Audit énergétique obligatoire Pour les dossiers déposés par l'opérateur du Programme d'Intérêt Général Ménages, une évaluation énergétique est acceptée pour une demande de financement Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné et Ma Prime Logement Décent. En présence d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité En cas d'existence avérée d'un situation de dégradation importante ou très importante constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié En cas d'existence avérée d'un situation d'insalubrité constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié A la suite d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP de moins de deux ans)
	Non adhérent de la classe E	50 000 €	62 500 €	60%	60%	50%	60%	/	
Ma Prime Adapt'	Travaux d'accessibilité ou d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap	22 000 €	22 000 €	70%	70%	50%	50%	/	ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRE Ouvert aux personnes âgées de 70 ans et plus ; âgées de 60 à 69 ans sous condition de GAT (1 à 6) ; en situation de handicap justifiant d'un taux d'incapacité égal ou supérieur à 50 % ou qui bénéficie de la prestation de compensation du handicap (PCH). Adéquation du projet de travaux aux besoins justifiés par : Evaluation complète (demande PCH liée au logement) Evaluation multidimensionnelle (demande APA) Diagnostic autonome Diagnostic d'ergothérapie Ouvert aux locataires aux mêmes conditions avec accord préalable du propriétaire
MaPrimeRénov' Parcours Accompagné Travaux de rénovation énergétique	2 sauts de classes DPE	40 000 €	40 000 €	80%	80%	60%	60%	+ 10 points de taux de subvention	ACCOMPAGNEMENT OBLIGATOIRE Audit énergétique obligatoire Pour les dossiers déposés par l'opérateur du Programme d'Intérêt Général Ménages, une évaluation énergétique est acceptée pour une demande de financement Ma Prime Rénov' Parcours Accompagné et Ma Prime Logement Décent. Recours à des entreprises RGE Travaux d'isolation obligatoires 2 et 3 sauts de classes : 2 gestes isolation 4 sauts de classes et plus : 3 gestes déperditions thermiques (2 gestes d'isolation jusqu'au 1 ^{er} juillet 2024 puis atelier ou coefficient) Interdiction d'installer un chauffage majoritairement fossile (PAC hybrides possibles) Pas d'accès à un chauffage majoritairement éolien
	3 sauts de classes DPE	55 000 €	55 000 €						
	4 sauts de classes DPE et plus	70 000 €	70 000 €						
Autres travaux	Pour les travaux sous licence de mise en conformité des installations d'assainissement non collectif	20 000 €	20 000 €	35%	35%	/	/	/	En complément d'une aide de l'Agence de l'eau ou de Nantes Métropole
	Pour les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté	20 000 €	25 000 €	35%	45%	/	/	/	
	Pour les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du propriétaire dans le cas de copropriétés en difficulté	20 000 €	25 000 €	35%	45%	20%	30%	/	

Nantes Métropole - A.N.A.H. Délégation de Loire-Atlantique
Programme d'Actions 2025 – CLAH du 24 avril 2025

8

3. Les règles de financement pour les propriétaires bailleurs 2025

PROJET DE TRAVAUX	Plafond de travaux HT		Taux de Subvention		Prime Habiter Mieux (Gain énergétique supérieur ou égal à 35 %)		Prime de Réduction de Loyers dans les communes éligibles (annexe 1)	Prime de réservation du logement*		Prime d'intermédiation Locative**			Conditions (critères nationaux sous réserves d'évolutions nationales ultérieures)
	National	Local	National	Local	Prime forfaitaire	Majoration (1/6 ou 0 min)		Prime forfaitaire	Majoration dans les communes éligibles (annexe 1)	Prime forfaitaire	Majoration Mandat de gestion	Majoration Petit Logement	
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € / m ² plafonné à 80 m ²	1 250 € / m ² plafonné à 80 m ²	35%	45%	1 500 €	+ 500 €	Max 150€/m ² , dans la limite de 80m ² /logt	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				/
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € / m ² plafonné à 80 m ²	937 € / m ² plafonné à 80 m ²	35%	45%	/	/	Max 150€/m ² , dans la limite de 80m ² /logt	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				/
Travaux pour l'autonomie de la personne	750 € / m ² plafonné à 80 m ²	937 € / m ² plafonné à 80 m ²	35%	45%	/	/	/	/	/	/	/	/	Loc3 (LCTS)
				15%									/
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé Ou Travaux de lutte contre la précarité énergétique (gain énergétique supérieur ou égal à 35%)*** Ou Travaux de transformation d'usage	750 € / m ² plafonné à 80 m ²	937 € / m ² plafonné à 80 m ²	25%	35%	1 500 €	+ 500 €	Max 150€/m ² , dans la limite de 80m ² /logt	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				/
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	750 € / m ² plafonné à 80 m ²	937 € / m ² plafonné à 80 m ²	25%	35%	1 500 €	+ 500 €	Max 150€/m ² , dans la limite de 80m ² /logt soit 12 000 €	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS)
				15%				/	/				/
Organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH	1 250 € / m ² plafonné à 120 m ²	1 250 € / m ² plafonné à 120 m ²	60%	70%	1 500 €	+ 500 €	/	2 000 €	+ 2 000 €	1 000 €	+ 1000 €	+ 1000 €	Loc3 (LCTS) Engagement d'hébergement ou de location 15 ans minimum

*Logement vacant et conventionné à loyer très social avec travaux
Existence sur le territoire d'un besoin d'attribution du logement pour un ménage prioritaire éligible au dispositif PLALHPD, DALO ou de lutte contre l'habitat indigne, attesté par les services compétents du Préfet
** Pour un conventionnement avec ou sans travaux, par l'intermédiaire d'un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile.
Majoration Petit Logement si la surface du logement est inférieure ou égale à 40m²
*** Pour les travaux de propriétaires bailleurs financés par Ma Prime Rénov Parcours Accompagné, se référer au tableau Propriétaires occupants.

4. Les règles de financement pour les copropriétés 2025

PROJET DE TRAVAUX (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)		Plafond de travaux HT	Taux	Gain énergétique de 35 % minimum (sauf dans le cadre de l'expérimentation en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins)			Conditions (critères nationaux sous réserves d'évolutions nationales ultérieures)	
				Bonification « Copropriétés Fragiles » Valorisation CEE par l'Anah	Bonification « Sortie de Passoire Thermique » (F10 => D min)	Prime Individuelles		
						FO Très Modestes		PO Modestes
Travaux liés à un état de dégradation Et au dysfonctionnement de la copropriété	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35% * majorable	+ 20 points de taux de subvention	+ 10 points de taux de subvention	3 000 €	1 500 €	* Majoration du taux Anah à même hauteur que le taux de financement attribué par une collectivité * Majoration pouvant aller à 100 % pour des travaux urgents (risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété) sous conditions (dont arrêté insalubrité remédiable ou de mise en sécurité non imminent ou remise en état équipements communs + cofinancement par collectivité du redressement etc.)
	Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD En cas de dégradation supérieure ou égale à 0,55 ou désordres structurels particulièrement importants		50% * majorable					
	Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde)		50% * majorable					
	Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne		50%					
	Administration provisoire : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété		50%					
Travaux d'accessibilité	Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès	50%	/	/	/	/	Plafond de travaux par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté
Projet de rénovation énergétique	Travaux d'amélioration des performances énergétiques sans atteinte du gain énergétique minimum de 35 % (Expérimentation 2024-2026)	25 000 € par logement	30%	+ 20 points de taux de subvention	+ 10 points de taux de subvention	3 000 €	1 500 €	Copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins, situés dans le périmètre d'une OPAH-RU, OPAH-CD ou d'un POPAC MAÎTRISE D'ŒUVRE COMPLÈTE OBLIGATOIRE ASSISTANCE A MAÎTRISE D'ŒUVRE OBLIGATOIRE Audi ou DTG obligatoire Recours à des entreprises RGE
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques avec gain supérieur ou égal à 35% et inférieur strict à 50%	25 000 € par logement	30%					
	Travaux d'amélioration des performances énergétiques avec gain supérieur ou égal à 50%		45%					

Système des aides mixtes (pour les copropriétés en difficulté uniquement)
 Le total des aides allouées au syndicat et aux propriétaires en aides individuelles (occupants et bailleurs) ne peut dépasser le total qui aurait pu être attribué au seul syndicat.
 Le système des aides mixtes permet de moduler le taux d'effort des copropriétaires en fonction de leurs profils et des engagements qu'ils prennent.

IV. PRIORITÉS D'INTERVENTION ET CRITÈRES DE SÉLECTIVITÉ DES PROJETS

Les dossiers 2025 seront financés selon les rangs de priorité suivants en prenant en compte les priorités définies à l'échelon national et local et en privilégiant les secteurs opérationnels. Au regard de la consommation des crédits, les dossiers non prioritaires pourront faire l'objet d'un sursis à statuer pour un examen en fin d'exercice, un report à l'exercice suivant, voire un rejet.

Les actions prioritaires se déclinent de la manière suivante, selon le degré social du dossier et la nature des travaux.

Priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets

Sous conditions générales d'éligibilité ANAH

Rang de priorité	Secteur géographique	Dossiers
1	Ensemble du territoire	Travaux lourds indignes ou très dégradés PO – PB Travaux pour la sécurité et la salubrité PO - PB Copropriétés dégradées (syndicat) Travaux suite à une procédure du RSD, à un contrôle de la décence ou des travaux de logements moyennement dégradés – PB
2		Travaux d'autonomie de la personne avec justificatif – PO et PB Travaux d'accessibilité des immeubles
3		Aides aux copropriétés autres que les aides aux travaux de copropriétés dégradées (rang 1) ou accessibilité (rang 2) : aides MaPrimeRénov Copropriétés fragiles ou autres copropriétés
4		Travaux de sortie de précarité énergétique – Ma Prime Rénov Parcours accompagné PO et PB avec sortie de passoire thermique
5		Travaux de sortie de précarité énergétique – Ma Prime Rénov Parcours accompagné PO et PB Travaux d'économie d'énergie PB
6		Dossiers présentés par des organismes agréés au titre de l'article L 365-2 du CCH
7		Ces autres dossiers sont non prioritaires mais subventionnables sous réserve de conditions techniques apportées par l'Agence : - autres travaux – PO - transformations d'usage – PB (sauf en cas de projet global de plusieurs logements ne comportant qu'une partie de transformations d'usage, alors le projet global est financé au rang de priorité le plus favorable) - loyer libre - PB

Nota : pour les dossiers de propriétaires bailleurs incluant une prime de réservation ou de réduction de loyers, leur attribution suivra le rang de priorité du dossier travaux principal, leur instruction en étant indissociable.

V. POLITIQUE MENÉE EN MATIÈRE DE CONTRÔLE

La politique de contrôle mise en œuvre par la délégation locale en matière de contrôle sera poursuivie. L'ANAH est ainsi en charge des contrôles conformément à la convention de gestion et il est prévu qu'un bilan soit présenté au délégataire.

A ce jour, il existe deux types de contrôles : le contrôle interne qui porte sur le processus d'instruction et de décision lui-même, et le contrôle externe qui vise à s'assurer de la réalité des travaux subventionnés et du respect des engagements souscrits par les demandeurs auprès de l'agence.

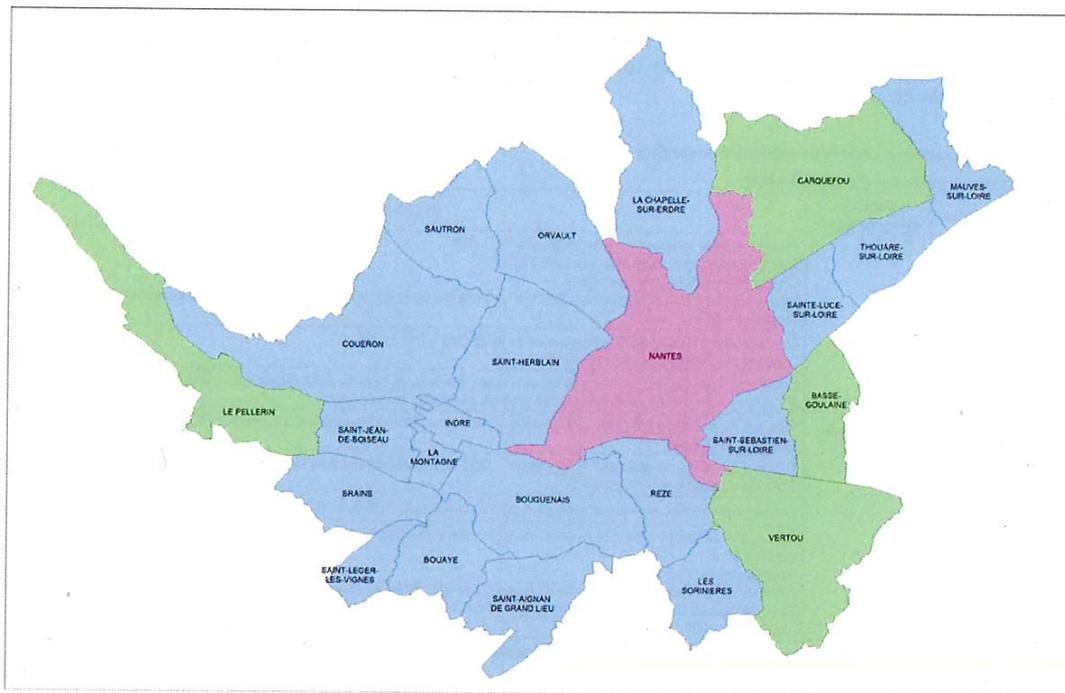
VI. CONDITIONS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DES ACTIONS MISES EN ŒUVRE

Un bilan est proposé en début de chaque année pour évaluer l'activité de l'année ainsi que les mesures mises en place par la CLAH au cours de l'année écoulée.

VII. DURÉE DU PROGRAMME D'ACTIONS

Suite à la validation de ce Programme d'Actions, les nouvelles dispositions s'exerceront pour les demandes de subventions déposées à compter du 1^{er} mai 2025, à l'exception des mesures nationales mentionnant une date d'application spécifique et ce jusqu'à l'approbation d'un éventuel Programme d'Actions modificatif.

Annexe 1 : Cartographie des communes éligibles à la prime de réduction de loyer
et à la majoration de la prime de réservation du logement



Eligibilité des communes à la PRL en fonction des surfaces des logements

- Jusqu'à 60m² inclus (19)
- Jusqu'à 75m² inclus (4)
- Toutes surfaces (1)

Annexe 2 : Plafonds de ressources Anah

Propriétaires occupants

Plafonds ANAH 2025			
Ressources des propriétaires occupants			
Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources Très modestes		Ménages aux ressources Modestes
1		17 173 €	22 015 €
2		25 115 €	32 197 €
3		30 206 €	38 719 €
4		35 285 €	45 234 €
5		40 388 €	51 775 €
Par pers. supplémentaire		+ 5 094 €	+ 6 525 €

NON FINANCES

- Les simples mises aux normes
Restent éligibles sous conditions les autres travaux, pour permettre notamment aux ménages en difficulté de financer des travaux de parties communes, même s'ils demeurent non Prioritaires.

Locataires de logements conventionnés

- Zone B : logements situés dans la Métropole hors Nantes (23 communes)

ZONE B – MÉTROPOLE HORS NANTES			
Plafonds Loc'Avantages 2025 - Ressources des locataires (RFR année n-2 (ou n-1 par exception) pour les baux conclus ou renouvelés en 2025)			
Catégorie de ménages	Loc1	Loc2	Loc3
1 - Une personne seule	35 825 €	26 227 €	14 425 €
2 – Couple (à l'exclusion des jeunes ménages) Ou une personne seule en situation de handicap	47 842 €	35 026 €	21 017 €
3 - Personne seule ou couple ayant une pers. à charge (ou jeune ménage sans personne à charge) Ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	57 531 €	42 119 €	25 272 €
4 – Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge Ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	69 455 €	50 849 €	28 119 €
5 – Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge Ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	81 705 €	59 817 €	32 902 €
6 – Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge Ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	92 080 €	67 416 €	37 078 €
Majoration par pers. à charge à partir de la cinquième	+ 10 273 €	+ 7 521 €	+ 4 135 €
Jeune ménage : Personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage sans personne à charge dont la somme des âges des deux conjoints n'excède pas cinquante cinq ans. Est assimilé au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité et cosignataire du contrat de location.			
Personne à charge : Enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.			
Personne en situation de handicap : Personne titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles"			

- Zone A : logements situés dans la ville de Nantes

ZONE A – VILLE DE NANTES			
Plafonds Loc'Avantages 2025 - Ressources des locataires (RFR année n-2 (ou n-1 par exception) pour les baux conclus ou renouvelés en 2025)			
Catégorie de ménages	Loc1	Loc2	Loc3
1 - Une personne seule	43 963 €	31 177 €	17 697 €
2 – Couple (à l'exclusion des jeunes ménages) Ou une personne seule en situation de handicap	65 691 €	48 093 €	28 857 €
3 - Personne seule ou couple ayant une pers. à charge (ou jeune ménage sans personne à charge) Ou deux personnes dont au moins une est en situation de handicap	78 963 €	57 809 €	34 686 €
4 – Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge Ou trois personnes dont au moins une est en situation de handicap	94 586 €	69 247 €	38 294 €
5 – Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge Ou quatre personnes dont au moins une est en situation de handicap	111 971 €	81 975 €	45 089 €
6 – Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge Ou cinq personnes dont au moins une est en situation de handicap	126 001 €	92 251 €	50 738 €
Majoration par pers. à charge à partir de la cinquième	+ 14 039 €	+ 10 280 €	+ 5 653 €
Jeune ménage : Personnes mariées, pacsées ou vivant en concubinage sans personne à charge dont la somme des âges des deux conjoints n'excède pas cinquante cinq ans. Est assimilé au conjoint la personne vivant en concubinage avec le candidat locataire ou le partenaire lié à celui-ci par un pacte civil de solidarité et cosignataire du contrat de location.			
Personne à charge : Enfants à charge au sens du Code général des impôts, et, si leurs ressources ne sont pas passibles de l'impôt sur le revenu, les ascendants de 65 ans ou plus et les ascendants, descendants ou collatéraux infirmes.			
Personne en situation de handicap : Personne titulaire de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" prévue à l'article L. 241-3 du code de l'action sociale et des familles"			

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20250520-PAT-CLAH-2025-AR
Date de télétransmission : 20/05/2025
Date de réception préfecture : 20/05/2025

Annexe 3 : état des opérations d'amélioration de l'habitat en place en 2025

Depuis décembre 2020, l'intégralité du territoire métropolitain est en opération pour les propriétaires occupants et la rénovation énergétique des copropriétés :

- un PIG MPR Ménages (2020-2025) ouvert à tous les propriétaires occupants modestes ayant un projet de rénovation, en rénovation énergétique, logement indigne, ou autonomie.
- le PIG MPR Amélioration énergétique des copropriétés (2020-2025) centré sur la rénovation énergétique en copropriété, en complémentarité des chargés de mission transition énergétique (appui des syndicats, conseils syndicaux, appui renforcé auprès des syndicats bénévoles)

Les propriétaires bailleurs peuvent solliciter les subventions Mon Projet Rénov Accompagnement pour prendre en charge les prestations de diagnostic et d'accompagnement au montage de projet, en choisissant l'opérateur de leur choix.



Le POPAC 2021-2024 a pris fin. Il est envisagé le lancement d'un nouveau programme plus resserré sur les secteurs à enjeux à partir de l'automne 2025. Ce programme a pour but de faire la transition avec une future opération programmée d'amélioration de l'habitat dans laquelle sera intégré un volet « copropriétés dégradées ».

En 2023, un partenariat a été mis en place avec les deux Agences Immobilières Sociales du territoire (Soliha AIS et Habitat & Humanisme) pour promouvoir les dispositifs d'aides au conventionnement des logements et à l'intermédiation locative (convention 2023-2025).

Annexe 4 : Carte des NPNRU - Données 2015

- BELLEVUE
NANTES / SAINT-HERBLAIN
- BOTTIÈRE / PIN SEC
NANTES
- DERVALLIÈRES
NANTES
- BOUT DES LANDES / BOUT DES PAVÉS / CHÊNE DES ANGLAIS
NANTES

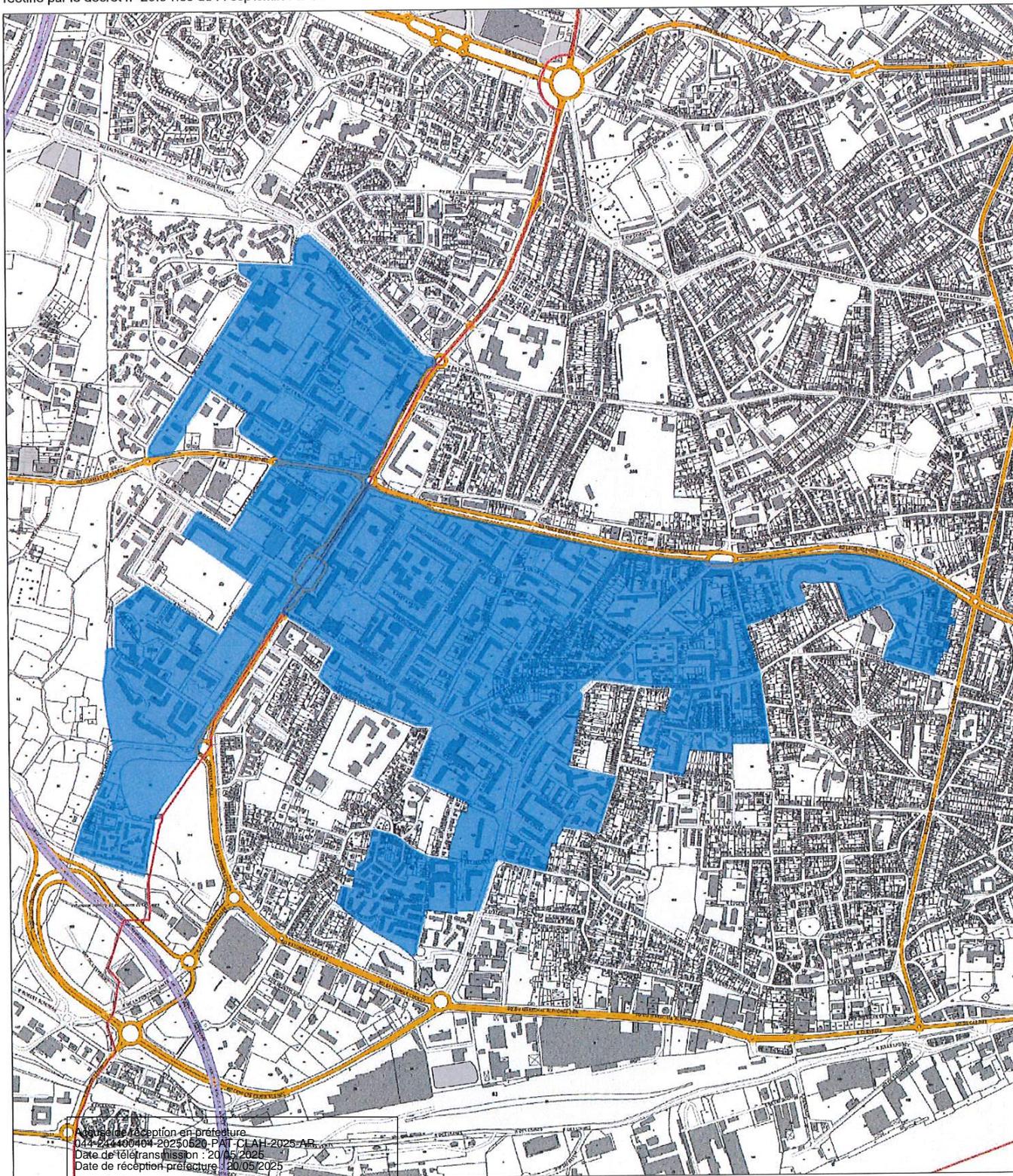


cgét

Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes, Saint-Herblain
Quartier : Bellevue

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/7 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



Avis de réception en préfecture
04-24-400404-20250520-PAT-CLAH-2025-AR
Date de télétransmission : 20/05/2025
Date de réception préfecture : 20/05/2025



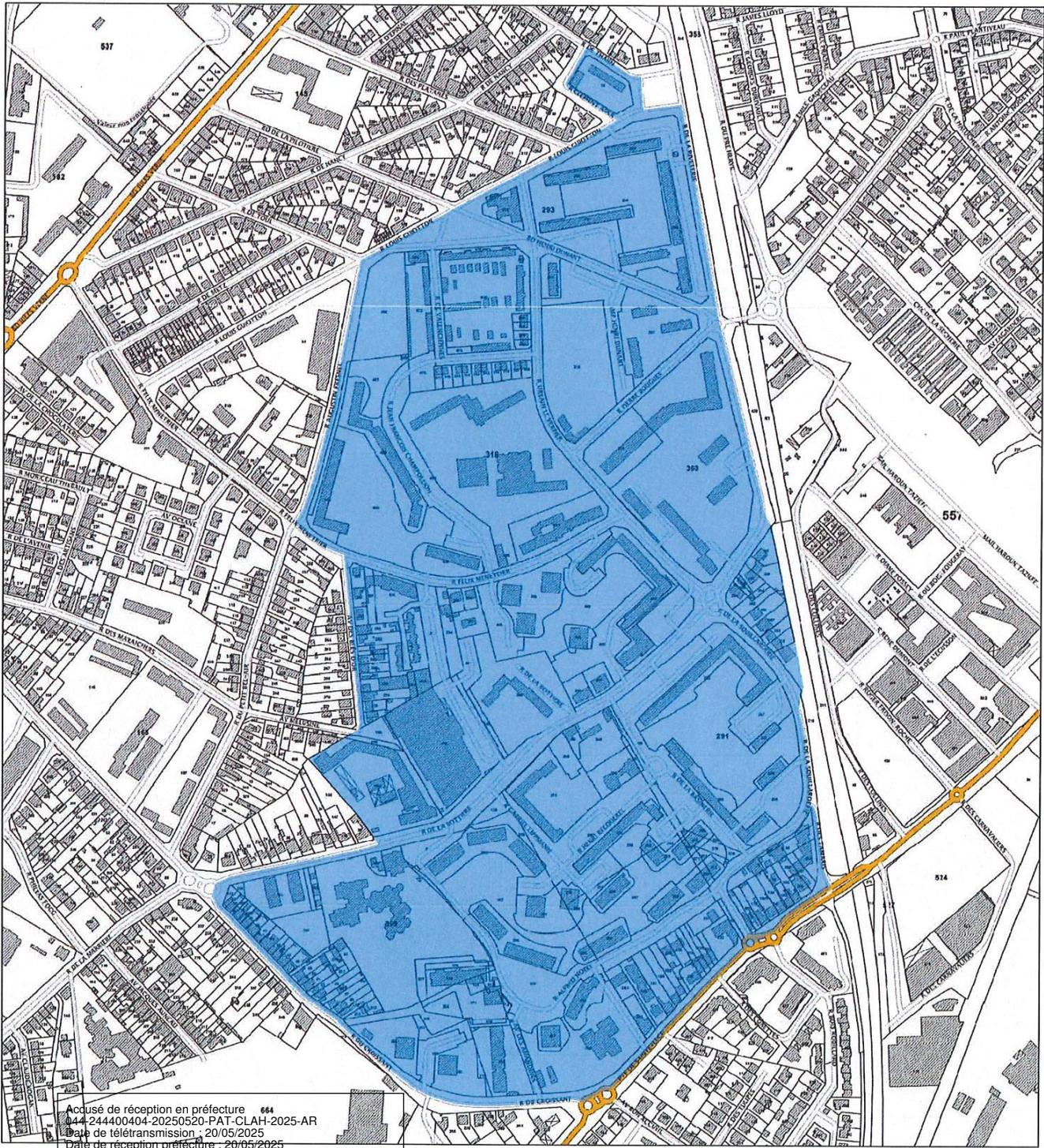
cget

Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes
Quartier : Bottière Pin Sec

Quartier prioritaire de la politique de la ville

Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



Accusé de réception en préfecture 664
144-244400404-20250520-PAT-CLAH-2025-AR
Date de télétransmission : 20/05/2025
Date de réception préfecture : 20/05/2025

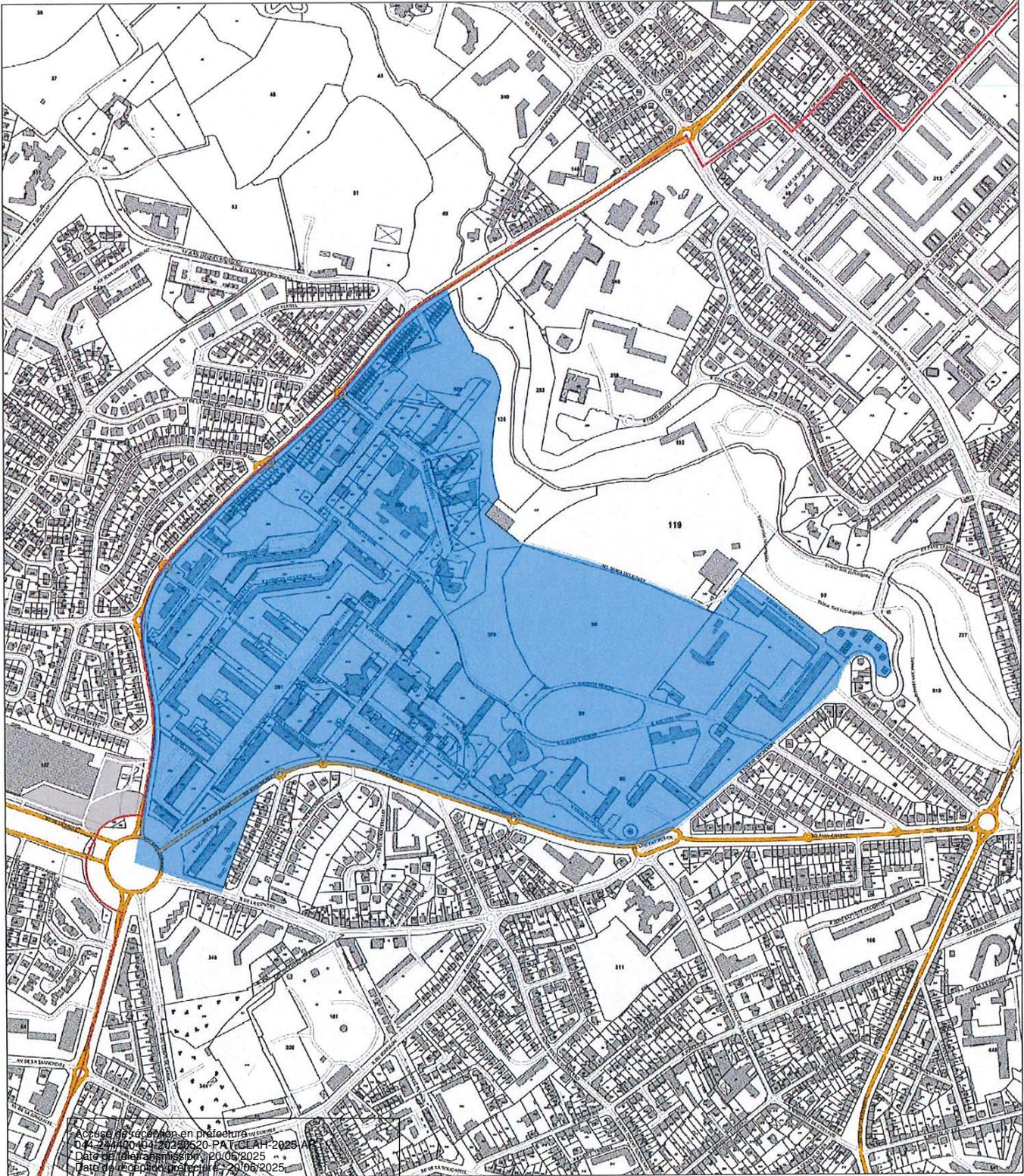


cget

Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes
Quartier : Les Dervallières

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015



Accusé de réception en préfecture
04-24700-04-20150520-PAT-CLAH-2025-AP
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception en préfecture : 20/06/2025



Département : Loire-Atlantique
Commune(s) : Nantes
Quartier : Bout Des Landes – Bout Des Pavés – Chêne Des Anglais

Quartier prioritaire de la politique de la ville
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie

Carte au 1/4 000 visée à l'article 1 du décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014
rectifié par le décret n° 2015-1138 du 14 septembre 2015

