PROGRAMME D'ACTIONS 2025

En faveur de la réhabilitation du parc privé

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Table des matières

Table des matières 2
5.1) Préambule 3
5.2) Objet du Programme d'Actions (PA) 3
1) Les priorités d'action et objectifs de l'Anah en 2025 : 4
2) Les moyens d'interventions pour la Métropole Aix-Marseille Provence : 7
3) Les dispositifs de la Métropole Aix Marseille Provence 8
4) Les aides propres de la Métropole complémentaires à l'Anah 11
5) Règles de subventions de l'Anah sur le territoire de la Métropole 16
5.1) Les évolutions en 2025 16
5.2) Les Travaux Recevables 17
5.3) Bénéficiaires de subventions de l'Anah 21
5.4) Les plafonds de travaux et taux maximum de subvention 29
5.5) Les Primes complémentaires aux subventions 36
5.6) Les Majorations locales 38
6) Tableaux de synthèse des aides de l'Anah 2025 sur AMP 40
7) Les priorités de financement 43
5.7) GLOSSAIRE 44

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

5.1) Préambule

En application des dispositions des articles R321-10, R321-10-1 et R321-11 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le programme d'action est soumis pour avis à la CLAH. Le présent programme d'actions remplace le programme d'action (PA2024) précédemment en vigueur.
Il précise les conditions d'attribution des aides de l'Anah dans le respect des orientations générales de l'Agence pour l'année, déclinées dans la circulaire de programmation C2025-01 du 19 février 2025.
Les décisions d'attribution de subventions ou de rejet des demandes de subventions sont prises par la Métropole, délégataire des aides à la pierre de l'Anah, sur la base des conditions fixées dans le présent Programme d'Action qui pourra faire l'objet d'avenants pour tenir compte des orientations nationales ou locales. Il court jusqu'à l'approbation d'un nouveau programme examiné par la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH).

5.2) Objet du Programme d'Actions (PA)

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre d'un Programme d'Actions au titre de la délégation des Aides à la Pierre. Ce programme, établi par la Présidente de l'autorité délégataire, est soumis pour avis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).
Après son adoption, il fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs ou sur le site de la Métropole ainsi que ses avenants.

Le Programme d'Actions (PA) fixe les conditions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé dans le respect des orientations générales de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (Anah) fixées par le Conseil d'Administration, en fonction des enjeux locaux tels qu'ils ressortent des documents de programmation disponibles.

Le PA est le support opérationnel pour l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé et la mise par écrit de la doctrine de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui émet un avis sur les demandes de subventions. Il précise les moyens et dispositions qui seront mis en œuvre pour répondre aux enjeux et aux objectifs quantitatifs du territoire.

Les subventions attribuées par l'Anah dans le cadre des dispositifs nationaux d'amélioration de l'habitat ne le sont pas « de droit ». Elles répondent à l'intérêt social, économique, patrimonial et environnemental. Elles sont modulables et ajustables, sur décision du délégataire, pour tenir compte d'une enveloppe budgétaire contrainte, en fonction des besoins et priorités.

Le PA permet de définir des priorités dans l'attribution des financements et de moduler les montants définis par l'Anah en resserrant les critères d'attribution afin de garantir la maîtrise budgétaire sur l'enveloppe annuelle mise à disposition par l'Etat.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

1) Les priorités d'action et objectifs de l'Anah en 2025 :

Pour permettre à toutes et à tous de vivre dans des logements dignes, durables, économes en énergie, adaptés à tous les âges de la vie, l'approche globale de la politique publique se structure depuis 2024 autour :

- du **service public de la rénovation de l'habitat** dont la marque, France Rénov', ne cesse de gagner en visibilité et en notoriété et qui s'incarnera en 2025 dans le Pacte territorial.
- de **régimes d'aides fortement revalorisés et améliorés** pour déclencher le passage à l'acte des ménages mais aussi unifiés autour d'une architecture de marque commune **MaPrimeRénov', Ma PrimeAdapt' et MaPrimeLogementDécent** permettent de décliner les aides financières de l'État, à des destinations des ménages où qu'ils habitent et quels que soient leur profil et leurs ressources ;
- d'un **accompagnement obligatoire** par un tiers professionnel agréé ou habilité par l'État (Assistant Maitre d'Ouvrage ou Accompagnateurs Renov') de façon à tendre vers davantage de rénovations d'ampleur et de qualité notamment énergétique, et à aller vers des adaptations proportionnées aux besoins de prévention des situations de perte d'autonomie, tout en facilitant la réalisation des démarches des usagers.

En 2025, le programme d'intervention de l'Agence s'articule autour des priorités suivantes (circulaire C2025-01 du 19 février 2025) :

- **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 régionale et des pactes territoriaux** grâce à la signature des pactes territoriaux et le déploiement de l'animation locale du service public France Renov'.

- **Conforter les conditions d'atteinte des objectifs de rénovation** avec l'ambition de proposer aux usagers un parcours fluide et adapté à leur besoin pour faciliter le passage à l'acte de rénovation et **une stabilité des aides en 2025 pour conforter les ménages dans leur projet de travaux**. La mise en œuvre du volet dynamique territoriale des Pactes sera l'occasion de mettre en place une animation des acteurs professionnels de la filière et la lutte contre le fraude doit être une priorité partagée avec une vigilance acrue lors des contrôles sur place dans une logique de prévention et le respect des objectifs de contrôle de premier niveau, contrôle hierarchique et contrôle sur place.

- **Veiller à une gestion budgétaire rigoureuse des crédits délégués** dans un contexte budgétaire national contraint qui entraine des attentes renforcées concernant la maîtrise des moyens mis à disposition de l'Agence et se traduira par un dialogue de gestion renforcé au niveau local.

L'année 2025 marquée par la stabilité globale des régimes d'aides et des budgets doit permettre de consolider la dynamique de rénovation de l'habitat privé, de poursuivre la dynamique de la mise enœuvree du service public de la rénovation de l'habitat et la mobilisation de l'ensemble des acteurs de la rénovation de l'habitat dans les territoires avec un objectif inchangé **: un service public**

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

de la rénovation de l'habitat accessible et qualitatif permettant à toutes et tous d'habiter dans un logement digne, durable, confortable et adapté.

Concernant la mise en œuvre des interventions et aides associées les priorités sont les suivantes :

La rénovation énergétique des logements avec un objectif de 350 000 rénovations énergétiques dont 100 000 rénovation d'ampleur, stable par rapport aux résultats 2024. ➔ Les régimes d'aides sont stabilisés avec quelques ajustements détaillés ci-après.
Dans le contexte d'évolutions majeures apportées par le Pacte Territorial et le déploiement des MAR', les objectifs et priorités 2025 sont l'atteinte des objectifs des aides déléguées sur la rénovation énergétique et la mobilisation locale des dispositifs d'aides via le service public de la rénovation de l'habitat et l'intégration de MPR Copropriétés dans les Pactes . En matière d'instruction il s'agit de promouvoir les interventions conjointes pour traiter en parallèle les questions liées à la perte d'autonomie (MaPrimeAdapt') et à l'habitat dégradé ou indigne (Ma Prime Logement Décent), de stabiliser l'instruction des dossiers et les relations avec les MAR tout en demeurant vigilant à l'instruction sur les risques de fraude ou de manquement.

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie avec un objectif de 45 000 logements adaptés au vieillissement et au handicap. Le dispositif d'aide est également stabilisé pour l'année 2025 et les orientations et priorités 2025 rappellent le traitement prioritéiare des dossiers liés aux personnes hospitalisées ainsi que diverses dispositions d'instructions telles que : la prise en charge de tous les dossiers par un opérateur agréé ou habilité ou titulaire d'un marché d'OPAH ou de PIG, le financement d'une prestation d'ergothérapeute uniquement pour les dossiers étiquetés en ce sens, l'application des taux de financement de 50% (ménages modestes) et 70% (très modestes) sans majoration locales d'assiette et de taux de plafond d'aide.

Plan Initiative Copropriétés
Lancé en 2018 le Plan Initiatives Copropriétés (PIC) mobilise des financements spécifiques sur 17 sites nationaux**.** Il propose des modes d'actions renouvelés, sur la base de plans d'actions opérationnels, territorialisés et concertés, selon une logique de co-pilotage entre l'État et les collectivités ainsi que des moyens financiers renforcés et adaptés. D'une durée de 10 ans, « Initiative copropriétés » a pour objectif de traiter 684 copropriétés en difficulté, représentant 56 000 logements et de transformer 128 copropriétés (près de 24 000 logements). Pour cela, l'Anah mobilise depuis 2018 2 milliards d'euros sur la période et joue un rôle de coordination du plan. La looi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement a améliorer certains dispositifs existants (ORI, carence) qui doivent permettre de renforcer et accélérer l'action sur ces coprorpiétés dégradées.

La connaissance, la prévention et l'accompagnement des copropriétés fragiles et le traitement des copropriétés dégradées à travers la coordination du plan « initiative copropriétés. Le Plan « Initiative copropriétés », lancé fin 2018 par le Gouvernement, propose des modes d'actions renouvelés, sur la base de plans d'actions opérationnels, territorialisés et concertés, selon une logique de co-pilotage entre l'État et les collectivités ainsi que des moyens financiers renforcés et adaptés. D'une durée de 10 ans, « Initiative copropriétés » a pour objectif de traiter 684 copropriétés en difficulté, représentant 56 000 logements et de transformer 128 copropriétés (près de 24 000 logements). Pour cela, l'Anah mobilise depuis 2018 2 milliards d'euros sur la période et joue un rôle de coordination du plan.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Intervention sur l'habitat privé en centres anciens notamment dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et Petites Ville de Demain

Il s'agit avec la mise en place des Pactes territoriaux de réaffirmer la place des OPAH RU comme outil de traitement des problématiques les plus compklexes d'habitat indigne et dégradé.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et le recylcage d'habitat dégradé

Pour l'année 2025 il y a continuité du dispositif Ma Prime Logement Décent pour les propriétaires occupants avec des objectifs réduits à 2 000 logements, priorisés sur les secteurs programmés, notamment en OPAH RU. Depuis 2009, l'Anah prend en charge le financement des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) et le traitement d'immeubles acquis sous opération de restauration immobilière (THIRORI). Ces interventions, financées sur une enveloppe nationale, après une instruction locale et l'avis d'une commission nationale, permettent de mobiliser de multiples outils de traitement de l'habitat très dégradé, y compris lorsque ce dernier requiert une acquisition publique. Le foncier disponible a vocation à permettre la création de logements dans un souci de mixité sociale.

La mise en œuvre des opérations de RHI-THIRORI sera simplifiée grâce à la suppression du dépôt de demande d'acompte pour constater le commencement de l'opération

L'intervention pour la mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales et l'aide aux propriétaires bailleurs

L'aide MPR Parcours accompagné a été mis en place en 2024 à destination des propriétaires bailleurs pour faciliter la réalisation de travaux de performance énergétique et lutter contre les passoires thermiques en cohérence avec les critères de décence énergétique fixés par la loi Climat et résilience.

Par ailleurs le dispositif Loc'Avantage prorogé jusqu'au 31 décembre 2027 et les aides de l'Anah doivent permettre de promouvoir un parc locatif à vocation sociale au travers du conventionnement et en lien avec la mobilisation en faveur de l'intermédiation locative.

L'humanisation des centres d'hébergement

Le pilotage général de cette action relève de la délégation interministérielle pour l'hébergement et l'accès au logement (DIHAL). L'Anah assure la programmation des aides aux travaux et met également à disposition des moyens d'assistance et de conseils aux maîtres d'ouvrage. Ce secteur n'entre pas dans le champs de la délégation de compétence des aides à la pierre.

.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

2) Les moyens d'interventions pour la Métropole Aix-Marseille Provence :

En 2025, le Conseil d'Administration de l'ANAH a adopté un budget d'intervention de 4,4 milliards d'euros en hausse de plus de 600 millions d'euros par rapport à 2024.

La région PACA avec 150 millions d'euros de dotation initiale obtient 3,4 % des crédits répartis d'aides à la pierre, une dotation en hausse de 5%.

Pour la Métropole Aix Marseille Provence :

Répartition des objectifs et des enveloppes de crédits par Priorités :

	PO Logement Décent (PO LD)	PO MPR Parcours accompagné	PO MaPrimeAdapt'	PB	Prime de sortie de vacance	MPR copro (fragiles +saines)	Copro en difficulté
Objectifs	56	338	679	132	0	305	2070
Enveloppes de dotations	2 943 920 €	14 196 000 €	3 938 200 €	3 289 044 €	0€	3 100 015 €	18 625 774 €

	Ingénierie	Ingénierie MAR	Pacte territorial	Total dotation initiale 2025
Enveloppes de dotations	1 979 063 €	530 292 €	-	**48 602 309 €**

La dotation initiale de la Métropole s'élève à 48 602 309 € soit une dotation initiale en augmentation de + 5,3% par rapport à 2024 mais inférieure de 34% à la dotation sollicitée, en particulier sur la priorité copropriétés dégradées.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

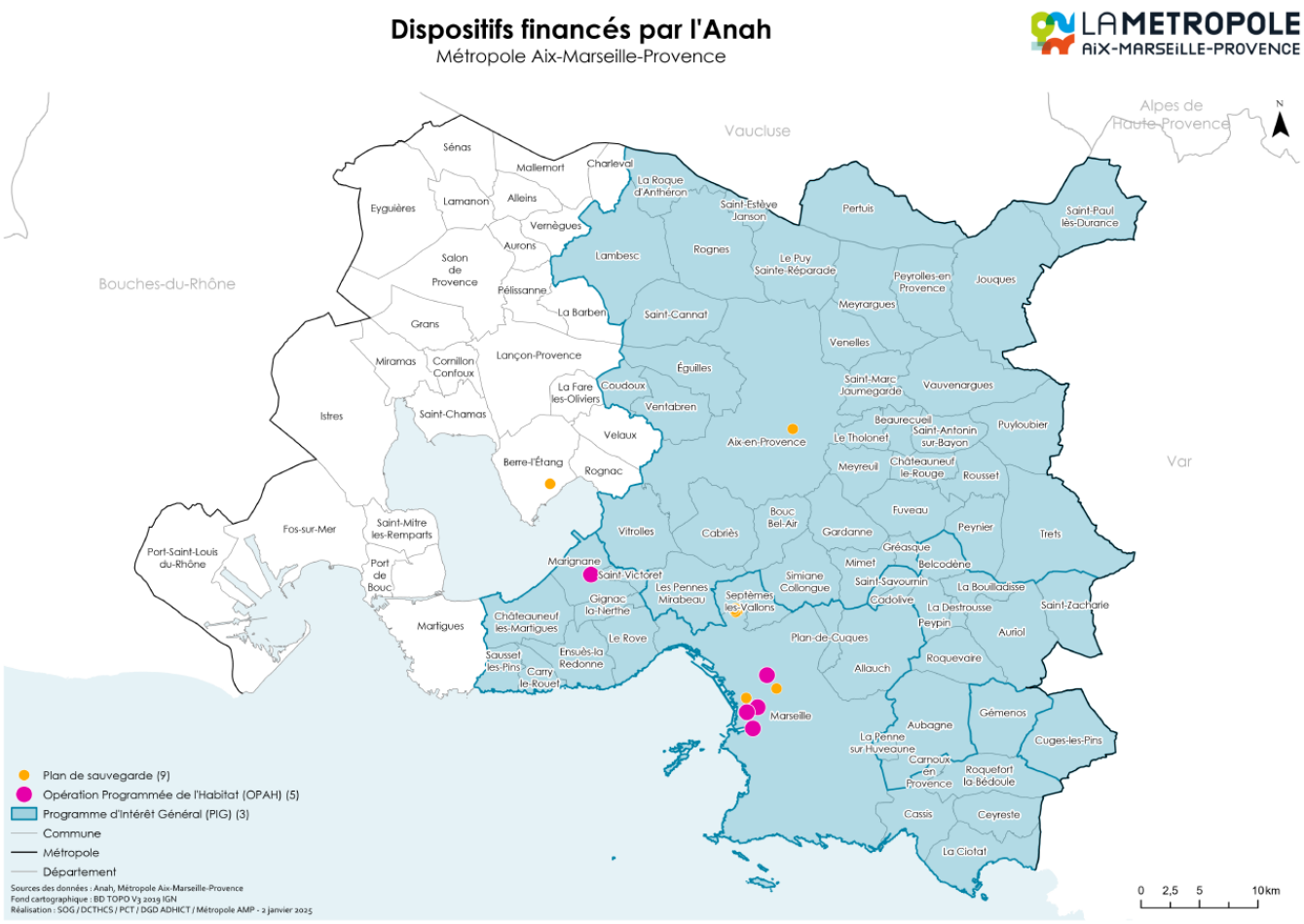
3) Les dispositifs de la Métropole Aix Marseille Provence

La Métropole Aix-Marseille Provence, chef de file des compétences publiques d'amélioration de l'habitat, inscrit son action dans le **Programme Local de L'habitat** et les contrats, conventions et protocoles liés à l'exercice de cette compétence : Convention de délégation des aides à la Pierre, PDALHPD, conventions et contrats de renouvellement urbain, Accord partenarial sur les copropriétés dégradées, protocoles de lutte contre l'habitat indigne, ..

A ce titre, elle déploit sur son territoire, des dispositifs pour accueillir la demande de réhabilitation des logements et des copropriété, au travers de PIG : Programme d'Intérêt général, OPAH Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, et Plans de Sauvegarde sur des copropriétés dégradées qui sont détaillés ci-après.

Dans le cadre du déploiement du service public de la rénovation de l'Habitat France Rénov' la Métropole Aix-Marseille-Provence va déployeren 2025 un « PIG - Pacte Territorial France Renov' ». Celui-ci viendra en complémentarité des dispositifs préexistants jusqu'à leur terme et organisera sur l'ensemble du territoire métropolitain une offre de service d'information, de conseil et d'accompagnement des ménages.

DISPOSITIFS HABITAT PARC PRIVE en 2025 (en attente du déploiement du Pacte territorial)



Carte des dispositifs en cours en 2025

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Dispositifs opérationnels en cours et à l'étude en 2025

	Dates	Commentaires
3 Programmes d'Intérêt Général - PIG		
PIG Pays d'Aix secteurs renforcés	du 24/10/2023 au 24/10/2026	*Aides de certaines communes*
PIG Réhabiliter Valoriser Eco-habiter Pays d'Aubagne et de l'Etoile	du 16/11/2020 au 16/11/2025	
PIG Renforcé Marseille Provence	du 22/11/2020 au 22/11/2027	
6 Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat - OPAH		
OPAH RU et POPAC Port de Bouc	du 21/06/2024 au 21/06/2028	
OPAH RU Centre-Ancien MARIGNANE	du 09/01/2020 au 09/01/2025	
OPAH CD Les Gardians	2023-2028	
OPAH RU à volet CD Hoche-Versailles-Pelletan	2024-2029	
OPAH RU à volet CD Belle de Mai	2024-2029	
OPAH RU à volet CD Noailles	2024-2029	
2 Opérations de Restauration Immobilière		
ORI Centre-Ville d'Aix en Provence	*en préparation*	*Démarrage prévu 2025*
ORI Marignane Faisabilité		*Etudes Faisabilité 2024*
6 Plans de Prévention des Risques Technologiques		
PPRT Cabriès		
PPRT Marignane STOGAZ		
PPRT FOS EST		
PPRT La Mède et Lavera (2)		
PPRT Berre		
Copropriétés : 2 Plans de Sauvegarde – 1 procédure de Carence		
PDS Facultés	du 25/08/2020 au 25/08/2025	
PDS La Mariélie	du 31/07/2024 au 31/07/2029	
Proc. Carence Résidence la Lune Vitrolles		
3 Programmes de Prévention et d'accompagnement des Copropriétés – POPAC -		
POPAC Marignane (Camoins et Florida Parc)		

Copropriétés : Plans de Sauvegarde –		
Parc Kalliste	2023-2028	*Suivi-Animation*
Bellevue	2023-2028	*Suivi-Animation*
Parc Corot	2023-2028	*Suivi-Animation*
Le Mail + Le Mail G	2023-2025	*Elaboration PDS*

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

La Maurelette	2023-2025	*Elaboration PDS*
Consolat	2023-2025	*Elaboration PDS*
Est Marseillais	2023-2025	*Elaboration PDS*
Les Rosiers	2023-2025	*Elaboration PDS*

Copropriétés - élaboration de dispositif :

Gyptis I	2023-	*CIF*
Bel Horizon	2023-	
La Granière	2023-	*Elaboration PDS*
Est Marseillais		*Conv. de Portage CDC H*

Etudes pré opérationnelles en cours

Etude pré opérationnelle		*OPAH RU Multisites sur Trets & Pertuis*
Etudes pré opérationnelles OPAH RU Aubagne		A lancer en 2025
Etude pré op Port Saint Louis – PVD		*Petite Ville de Demain*
ETUDE pré op Belsunce		*En cours*
Etude faisabilité Euromed 1 Sud-Est		*2025*
ETUDE pré op Crottes Cabucelle		*Euromed, démarrage OPAH en 2025*

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

4) Les aides propres de la Métropole complémentaires à l'Anah

En tant que maitre d'ouvrage des opérations programmées, la métropole finance l'ingénierie correspondant aux études (préopérationnelles, de faisabilité, de calibrage...), au suivi animation et aux évaluations des dispositifs mis en œuvre. Elle mobilise des subventions et primes pour majorer les subventions de l'Anah et inciter les propriétaires ; Enfin dans certains dispositifs elle avance pour le compte des collectivités locales Région, Département, Communes, les subventions que ces partenaires mobilisent dans les dispositifs et selon leurs priorités et modalités.

Ces aides figurent dans les conventions de programmes et/ou dans les délibérations cadre et concernent certains territoires ou toute la Métropole.

La délibération « Actualisation du Règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Agence Nationale de l'habitat (Anah) dans les opérations contractualisées sur les 18 communes de Marseille Provence », approuvée au conseil du 10 octobre 2024, prévoit l'octroi de subventions et primes AMP complémentaires à l'Anah.

<u>Dispositions en vigueur sur le secteur de Marseille Provence (délibération du 10 octobre)</u>

Trois types de bénéficiaires sont ciblés dans cette délibération au titre du secteur Marseille Provence :

- les propriétaires occupants, aux ressources modestes,
- les propriétaires bailleurs acceptant le conventionnement de leur logement à loyer social,
- les syndicats de copropriétaires en cas de travaux sur parties communes en copropriété.

a) Aides aux propriétaires occupants

Aides	**Compensation « territoire d'accélération » de l'Anah : travaux de sortie de dégradation en parties privatives et quote part de parties communes y compris « pérennité » en périmètre d'intervention renforcée**	**Aides aux travaux sur parties privatives/logement en Périmètre d'intervention renforcée**	**Prime à l'accession à la propriété**
Taux/Montant de l'aide	20%	10%	5 000 €
Conditions	Propriétaires Modestes ou Très Modestes	Propriétaires Modestes ou Très Modestes	.Réalisation de travaux (>10% du prix d'acquisition) .Prix d'acquisition au m2 dans la limite de +10% du prix moyen d'une acquisition sur typologie identique
Cadrage Programme	Pacte PIG/OPAH/ PDS	Pacte PIG/OPAH	Périmètres de Centres bourgs OPAH

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain, et sur des « périmètres d'interventions renforcées » dûment délimités (de type îlot démonstrateur en PPA de Marseille, îlot en ORI, …), lorsque la convention d'OPAH RU ou CD le prévoit explicitement, un régime spécifique peut être appliqué :

- Taux de 20% : travaux de sortie de dégradation/grande dégradation qu'il s'agisse de travaux de parties privatives, ou de la quote-part de travaux parties communes d'une copropriété des PO modestes et très modestes à titre de compensation de la disparition de la majoration de 20% « territoires d'accélération » de l'Anah. Aide cumulable avec la subvention obtenue par le syndicat de copropriété le cas échéant.

A titre exceptionnel lorsque la convention partenariale le prévoit explicitement et le justifie, la participation de la Métropole pourra être calculée pour permettre de limiter le reste à charge des propriétaires Modestes et Très Modestes à un maximum de 4 000 euros TTC, y compris en dépassant le taux de 20% si nécessaire.

b) Aides aux propriétaires bailleurs

Aides	**Compensation « territoire d'accélération » de l'Anah : opération d'ensemble de sortie de dégradation d'immeuble entier** (y compris "pérennité" en périmètre d'intervention renforcée)	**Prime de réduction de loyer**	**Prime d'Intermédiation locative (IML)**
Taux/Montant de l'aide	15%	Loc1 : 50€/m2 Loc2 : 100€/m2 Loc3 : 150€/m2 plafonné à 80m2	2 000 €
Conditions	Loyer social ou très social	Loyer plafonné	Loyer social ou très social
Cadrage Programme	PactePIG/OPAH	PactePIG/OPAH	PactePIG/OPAH

c) Aides aux syndicats de copropriétés

Type de bénéficiaire	**Critères de recevabilité Conditions de ressources Critères spécifiques…**	**Nature de l'intervention** ***(particulière ou spécifique)***	**Éléments de calcul de l'aide** ***(taux, plafond, subvention, forfait, prime…)***	Observations *(Suivi budgétaire particulier…)*
Syndicats de copropriétai	- Diagnostics techniques sur structure, fondations,	- aides aux diagnostics techniques sur	50% d'un coût plafonné à 6 000	

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

res en cas de travaux sur parties communes en copropriété	réseaux et étanchéité - Immeubles situés en OPAH RU à volet CD - Immeubles ne faisant pas l'objet d'arrêté de polices spéciales de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux (diagnostics subventionnables par l'Anah) - Immeubles présentant un faisceau d'indices de dégradation suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiel à la pérennité de l'immeuble	structure, fondations, réseaux et étanchéité indépendamment d'un programme de travaux	euros TTC	
Syndicats de copropriétaires en cas de travaux sur parties communes en copropriété	- soit visés par une opération (OPAH RU ou OPAH CD, Plan de Sauvegarde, Orcod…) - soit hors de ces opérations, lorsque la copropriété est sous administrateur provisoire, ou sous arrêté de mise en sécurité ordinaire ou arrêté d'insalubrité des parties communes	- Travaux de réhabilitation en parties communes des copropriétés - Prise en charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)	20% du coût TTC des travaux retenus par l'Anah - Taux modulable lorsque la convention d'OPAH RU ou CD le prévoit Complément jusqu'à 100% du montant TTC (lorsqu'il n'y a pas d'équipe de suivi animation ou que celle-ci ne peut pas répondre rapidement à la demande)	

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

d) Bail à réhabilitation

L'aide au Bail à Réhabilitation (délibération CHL-009-15812/24/CM du 22 février 2024) couvre l'ensemble des territoires de la Métropole comme suit :
Taux : 20% des travaux plafonnés à :
=> 20 000€/logt en droit commun
=> 25 000€/logt en commune carencée,
Cette aide pourra être octroyée aux organismes agréés pour la maîtrise d'œuvre d'insertion et la gestion locative de ménages aux ressources très modestes logés à des loyers conventionnés très sociaux.
Le bail à réhabilitation d'une durée minimale de 12 ans peut s'adresser :

> à des propriétaires occupants très modestes qui n'arrivent plus à faire face aux travaux nécessaires à réaliser dans leurs logements ou leur immeuble. Par bail à réhabilitation, ils deviennent transitoirement locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,

> à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer le coût et la gestion (particuliers, associations, autres établissements…),

> aux communes propriétaires de logements : Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation

<u>Sur les autres dispositifs PIG en cours (règlement des aides inclus dans chaque convention)</u>

<table>
<tr><th></th><th colspan="4">PROPRIETAIRES OCCUPANTS</th></tr>
<tr><th></th><th colspan="2">PIG Pays d'Aix</th><th colspan="2">PIG Pays d'Aubagne et de l'Etoile</th></tr>
<tr><th></th><th>TM</th><th>M</th><th></th><th>TM</th><th>M</th></tr>
<tr><td>Lgt indigne ou très dégradé</td><td colspan="2">Secteur renforcé: 20%
Hors secteur renforcé : 10%</td><td>Subventions si gain énergétique ≥ 35%
Subventions si gain énergétique ≥ 50%</td><td colspan="2">10% du montant eligible HT travaux</td></tr>
<tr><td>Travaux d'autonomie et maintien à domicile</td><td colspan="2">10% si pas de caisses de retraites</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Rénovation énergétique globale</td><td colspan="2">/</td><td>Subventions si gain énergétique ≥ 35%</td><td colspan="2">3 000 €</td></tr>
<tr><td>Sécurité-salubrité-dégradation moyenne</td><td colspan="2">10%</td><td>Subventions si gain énergétique ≥ 35%
Subventions si gain énergétique ≥ 50%</td><td colspan="2">2 000 €
3 000 €</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

COPROPRIETES

	PIG Pays d'Aix
Travaux de rénovation énergétique	10%

PROPRIETAIRE BAILLEUR

	PIG Pays d'Aix			PIG Payx d'Aubagne et de l'Etoile					
				PB centres anciens			PB hors centres anciens		
	Loc1	**Loc2**	**Loc3**	**Loc1**	**Loc2**	**Loc3**	**Loc1**	**Loc2**	**Loc3**
Lgt indigne ou très dégradé	Prime réduction de loyer 50€/m²	Prime réduction de loyer 120€/m²	Prime réduction de loyer 150€/m²	/	Subventions si gain énergétique ≥ 35% : 10% du montant HT des travaux éligibles par l'Anah		/	Logement très dégradé/Habitat indigne : 10% du montant HT des travaux éligibles par l'Anah	
	SR : Prime sortie de vacance 1500€	SR : Prime sortie de vacance 2500€	SR : Prime sortie de vacance 5000€		Subventions si gain énergétique ≥ 50% : 10% du montant HT des travaux éligibles par l'Anah				
					Prime de réduction de loyer : 100€/m²	Prime de réduction de loyer: 125€/m²		Prime de réduction de loyer : 50€/m²	Prime de réduction de loyer : 75€/m²
Sortie de dégradation									
Sécurité et salubrité de l'habitat	Prime réduction de loyer 50€/m²	Prime réduction de loyer 120€/m²	Prime réduction de loyer 150€/m²	/	Subventions si gain énergétique ≥ 35% : 3000€		/	/	
	Prime sortie de vacance 1500€	Prime sortie de vacance 2500€	Prime sortie de vacance 5000€		Subventions si gain énergétique ≥ 50% : 4000€				
					Prime de réduction de loyer : 100€/m²	Prime de réduction de loyer: 125€/m²		Prime de réduction de loyer : 50€/m²	Prime de réduction de loyer : 75€/m²
Logement moyennement dégradé	Prime réduction de loyer 50€/m²	Prime réduction de loyer 120€/m²	Prime réduction de loyer 150€/m²	/	Subventions si gain énergétique ≥ 35% : 3000€				
	Prime sortie de vacance 1500€	Prime sortie de vacance 2500€	Prime sortie de vacance 5000€		Subventions si gain énergétique ≥ 50% : 4000€				
					Prime de réduction de loyer : 100€/m²	Prime de réduction de loyer: 125€/m²			
Rénovation énergétique globale	Prime réduction de loyer 50€/m²	Prime réduction de loyer 120€/m²	Prime réduction de loyer 150€/m²	/	Subventions si gain énergétique ≥ 35% : 3000€		/	/	
	Prime sortie de vacance 1500€	Prime sortie de vacance 2500€	Prime sortie de vacance 5000€		Subventions si gain énergétique ≥ 50% : 4000€				
					prime de réduction de loyer : 100€/m²	Prime de réduction de loyer: 125€/m²		Prime de réduction de loyer : 50€/m²	Prime de réduction de loyer : 75€/m²
Travaux d'autonomie et maintien à domicile	Prime réduction de loyer 50€/m²	Prime réduction de loyer 120€/m²	Prime réduction de loyer 150€/m²	/	Prime de réduction de loyer : 100€/m²	Prime de réduction de loyer: 125€/m²	/	Prime de réduction de loyer : 50€/m²	Prime de réduction de loyer : 75€/m²
Travaux de décence, changements d'usage…	Prime réduction de loyer 50€/m²	Prime réduction de loyer 120€/m²	Prime réduction de loyer 150€/m²	/	Prime de réduction de loyer : 50/m²	Prime de réduction de loyer : 75/m²	/	Prime de réduction de loyer : 50€/m²	Prime de réduction de loyer : 75€/m²

.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

5) Règles de subventions de l'Anah sur le territoire de la Métropole

L'octroi des subventions dépend notamment du statut d'occupation du logement, de la nature des travaux et de l'appartenance du logement à un dispositif, mais aussi du niveau de ressources pour les occupants et du niveau de loyers pour les bailleurs. En fonction de ces facteurs, les subventions (éligibilité, taux et plafonds de travaux) varient.
Les taux de subvention sont des taux maximums. Le délégataire (la Métropole d'Aix-Marseille-Provence) est décisionnaire et peut moduler les taux de subvention ou rejeter une demande en fonction de l'intérêt global du projet (social, économique, patrimonial et environnemental), des aspects techniques et sociaux et du montage financier de chaque dossier ou encore pour assurer la régulation budgétaire.
Les travaux sont aussi soumis aux mêmes conditions d'exigence de recours à des professionnels du bâtiment ou à un maître d'œuvre que celles retenues par l'Anah. Dans le cas prévu par l'instruction de l'Anah du 6 février 2015, les travaux entrepris par les propriétaires occupants peuvent être pour tout ou parties réalisées dans le cadre de l'auto-réhabilitation encadrée.
Les décisions d'attribution ou de rejet des subventions sont prises dans la limite des autorisations d'engagement, sur la base du présent Programme d'Actions qui contribue à l'opposabilité des décisions.
Les travaux subventionnés devront être conformes aux règlements d'urbanismes locaux et avoir obtenu les autorisations nécessaires le cas échéant.
Les conditions de dégradation et de gain énergétique s'entendent en parties privatives comme en parties communes.

5.1) Les évolutions en 2025

Impact sur la rénovation énergétique des copropriétés de l'application de la Directive européenne 2024/1275

- À compter de 2025, le financement de l'installation de chaudières à gaz dans les projets de rénovations de copropriété n'est plus possible, comme c'est déjà le cas en maison individuelle. Une période transitoire est mise en œuvre afin de ne pas bloquer les projets initiés de longue date :
    - les programmes de travaux intégrant une chaudière à gaz, adoptés en Assemblée générale au plus tard le 30 juin 2025 pourront être financés, si le dossier de demande d'aide est déposé avant le 30 septembre 2025 ;
    - l'installation ou le renouvellement d'une chaudière gaz peut être intégrée dans le calcul du gain énergétique pour les dossiers de demande d'aide déposés jusqu'au 31 décembre 2026, sans que son coût ne puisse être pris en compte dans le calcul de l'aide.

Impacts du décret 2024-1143 et de l'arrêté du 04/12/2024

Ces deux textes confirment la stabilité des 2 parcours usagers permettant de choisir entre une rénovation énergétique par geste et une rénovation d'ampleur et ont introduit au 1er janvier 2025 les ajustements de MaPrimeRénov' listés ci-dessous :

- Pour une rénovation par geste :
    - les forfaits pour les systèmes de chauffage utilisant la biomasse diminuent de 30%
    - les avances effectuées aux ménages très modestes sont portées à 50% maximum.
- Pour une rénovation d'ampleur dans le cadre du Parcours accompagné :
    - les taux de financements des ménages aux revenus supérieurs sont fixés à 10% (gain de 2 classes), 15% (gain de 3 classes) et 20% (gain de 4 classes).
    - Les plafonds de travaux sont inchangés et le bonus de sortie de passoire énergétique est maintenu.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

- les compromis de vente sont acceptés comme justificatifs de propriété dans le cadre d'une demande d'aide faite par un ménage aux ressources intermédiaires ou supérieures.

Impact de diverses mesures de simplification et d'harmonisation introduites dans le règlement général de l'agence

Pour la rénovation des copropriétés (MaPrimeRénov' Copropriété) : la possibilité d'utiliser différentes méthodes d'évaluation énergétique est prolongée jusqu'au 31 décembre 2026. Au-delà, c'est la méthode 3CL-2021 qui devra être appliquée.

Régime des avances sur les aides à la pierre :

Pour les propriétaires occupants et les locataires aux ressources modestes et très modestes, le régime des avances sur les aides à la pierre est porté à compter du 1er janvier 2025 à 30% maximum, sous certaines conditions.

Les avances sont cumulables avec un éco-PTZ uniquement si celui-ci est couplé avec l'aide MaPrimeRénov' qui permet le financement du reste à charge.

- Cumul MaPrimeRénov' + prêt à taux zéro : en attente d'un décret permettant aux ménages très modestes et modestes, au même titre que les ménages intermédiaires et supérieurs, ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro pour l'achat de leur résidence principale d'être éligibles à l'aide MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur.

Pour la rénovation d'ampleur (aide à la pierre pour les ménages modestes et très modestes) :

- pour les propriétés en indivision : en attente d'un arrêté permettant à un propriétaire indivisaire de bénéficier des aides de l'Agence sans obligation de designer un mandataire, a condition d'attester qu'il est mandate par les autres membres de l'indivision.
- pour les propriétaires bailleurs : harmonisation à venir des délais de mise en location et des types de locataires éligibles.
- les compromis de vente seront prochainement acceptés comme justificatifs de propriété pour pouvoir déposer un dossier de demande d'aide.

Évolution en cours : MaPrimeRénov'

En attente d'un décret et d'un arrêté portant évolution du Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat permettant de porter à 90 % le taux d'écrêtement des aides à destination des ménages modestes (propriétaires occupants
et bailleurs) dans le cadre de MaPrimeRénov' pour une rénovation d'ampleur ainsi que pour les propriétaires occupants pour des travaux au titre de Ma Prime Logement Décent. Dans l'attente, le taux de 80 % continue de s'appliquer.

5.2) Les Travaux Recevables

Instruction du 3 mai 2024 relative à la liste des travaux recevables et autres dépenses associées, précisés par délibération n° 2023-53 du Conseil d'administration de l'Anah :

Les travaux pouvant être financés correspondent uniquement aux types de travaux définis ci-dessous :

- **Les travaux d'adaptation**, à savoir les travaux permettant d'adapter le logement aux besoins spécifiques de l'occupant (personne en situation de handicap ou en perte d'autonomie ;
- **Les travaux d'accessibilité**, à savoir les travaux qui ont pour but de faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite (personne en situation de handicap ou en perte d'autonomie) à leur logement;

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

- **Les travaux de restructuration de copropriété en difficulté**, à savoir les travaux de gros oeuvre ou tout travaux permettant une scission de copropriétés ;
- **Les travaux de rénovation globale** , à savoir la réalisation d'un bouquet de travaux couvrant plusieurs postes d'intervention ;
- **Relèvent des travaux d'isolation thermique**, les travaux consistant à la mise en oeuvre d'un procédé d'isolation constitué de l'association d'un matériau isolant et de dispositifs de fixation et de protection (tels que des revêtements, parements, membranes continues si nécessaire) contre des dégradations liées à son exposition aux environnements extérieurs et intérieurs (telles que le rayonnement solaire, le vent, la pluie, la neige, les chocs, l'humidité, le feu).
- Par ailleurs, des délibérations spécifiques encadrent, les travaux propres à certains régimes d'aides, afin de tenir compte de leurs spécificités opérationnelles :
    - Les travaux de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de Restauration Immobilière (THIRORI) (chapitre V du RGA)
    - Les travaux d'humanisation de structures d'hébergement (chapitre IV du RGA) Délibération n°2023-14 du 15 mars 2023 - Aides à l'humanisation des structures d'hébergement.
    - Les travaux réalisés lors de vente d'immeubles à rénover (VIR) et de dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) Délibération n° 2022-18 du 16 mars 2022 - Régime d'aides applicable au dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF- article R. 321-12, I, 10°bis du CCH ; Délibération n° 2022-19 du 16 mars 2022 - Régime d'aides applicable au dispositif de vente d'immeuble à rénover (VIR-article R. 321- 12, I, 14° du CCH.

Travaux et autres dépenses associées
En application de l'article 13-A du RGA, l'intervention des entreprises doit en principe comprendre la fourniture et la mise en oeuvre des matériaux et équipement. L'achat direct des matériaux par le demandeur de l'aide exclut les travaux réalisés avec ces matériaux du bénéfice d'une subvention, même si ces matériaux sont mis en oeuvre par une entreprise.

Travaux expressément exclus par le CCH
Principe : En application de l'article R. 321-15 du CCH, les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux d'entretien ne sont pas finançables. Les travaux de réhabilitation lourde sont également exclus dans la mesure où ils sont équivalents à des travaux de construction ou de reconstruction en apportant une modification importante au gros oeuvre ou en accroissant sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux. Cette catégorie vise notamment les travaux de réhabilitation de ruines. Les travaux de démolition sont en principe exclus quel que soit le projet de travaux.

Aménagements prévus par le CCH et la délibération (exceptions)
Des aménagements à ces exclusions sont définis par le CCH et par délibération du Conseil d'administration de l'Anah. Ces aménagement portent sur :
les travaux d'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien lorsque ils sont prescrits sur un immeuble par un arrêté pris en application de l'article L. 184-1 (travaux d'office) et des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH (travaux de mise en sécurité et traitement de l'insalubrité) ne prescrivant pas la démolition, y compris en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 du code de la santé publique ;

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

les travaux d'entretien d'ouvrages existants lorsque ils sont nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en secteurs sauvegardés ou ORI (réparation/remise en état de revêtements de sols, revêtements muraux, décors, etc.) et sous réserve que cette action de conservation s'accompagne d'améliorations techniques nécessaires, notamment en termes de sécurité et de salubrité ;

les travaux de réhabilitation lourde uniquement dans les conditions suivantes :

- s'ils sont réalisés sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des 1° et 4° de l'article L. 511-2 du CCH, ou
- s'ils constituent la transformation en logements de locaux affectés à un autre usage, ou
- s'ils sont indispensables à l'adaptation des logements aux besoins spécifiques des personnes handicapées ; Instruction relative à la liste des travaux recevables et autres dépenses associées 6 les travaux de démolition d'ampleur limitée, y compris dans une démarche de déconstruction sélective lorsqu'ils sont nécessaires à la rénovation du logement.

Point de vigilance : Les travaux de remise en état à la suite d'un sinistre ne sont pas finançables au titre des aides de l'Anah dans la mesure où ces travaux sont couverts par des assurances.

Prescriptions particulières concernant des types de travaux et leur recevabilité

Ravalement de façades : ils peuvent être subventionnés dans le cadre d'un programme de réhabilitation complet d'un bâtiment et des logements qui le composent (avec intervention sur le gros œuvre), d'une isolation par l'extérieur, ou de travaux induits.

Travaux de création ou de rénovation ou de mise aux normes d'ascenseurs : aucun dossier de demande de travaux pour la création ou la rénovation d'ascenseurs, déposé par un Propriétaire Occupant, un Propriétaire Bailleur ou un syndicat de copropriétaires, ne sera subventionné, à l'exception des copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH copropriété dégradée ou d'une OPAH RU avec un volet « copropriétés dégradées ».

Travaux sur des logements issus d'une division : pour bénéficier des subventions, les logements issus d'une division et dont la surface est inférieure à 50 m² seront loués obligatoirement en loyer conventionné social ou très social.

Travaux liés à la lutte contre le saturnisme : les travaux sont subventionnés si un CREP (constat de risque d'expositions au plomb) est fourni et qu'il présente les conclusions contenues dans les 2 premiers alinéas de l'annexe 4 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb :

- Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
- L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3.

Le CREP doit être réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier.
Un financement est également possible dans le cas d'une notification de travaux (par l'Agence Régionale de la Santé), prise en application de l'article L1334-2 du Code de la Santé Publique.

Climatisation réversible (appareil avec fonction chauffage) : la climatisation réversible sera prise en compte dans le calcul de la subvention uniquement s'il s'agit d'un mode de chauffage principal du logement.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Travaux d'office : les communes ou leurs groupements qui réalisent des travaux d'office en application des articles L 1331-29 du code de la santé publique ou L 321-1 et suivants et R 321-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) peuvent bénéficier des aides de l'ANAH.
La subvention est accordée en raison de la défaillance d'un ou plusieurs propriétaires et en fonction de l'intérêt économique, social, technique et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles, sur la base d'un programme d'action qui fixe les priorités d'intervention de l'ANAH au niveau local et les modalités financières d'attribution des aides. La demande de subvention comporte la copie de l'arrêté d'insalubrité remédiable pris en application des articles L 1331-28 et suivants du code de la santé publique ou de l'arrêté de péril ordinaire pris en application des articles L 511-2 et suivants du CCH ou de la notification de travaux prise en application des articles L 123-3 ou L 129-2 du CCH.
Les immeubles doivent être occupés pour tout ou partie à titre de résidence principale.

Travaux entrant dans le cadre du dispositif d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) : depuis 2006, l'ANAH finance l'ARA par des organismes agréés (décret 2005-1449 du 25 novembre 2005). L'instruction du 06/02/2015 précise les conditions de financement des travaux réalisés en ARA.
Les travaux réalisés en ARA peuvent bénéficier d'un financement ANAH, et des primes complémentaires le cas échéant, à la condition que le ménage bénéficie d'un accompagnement par un opérateur spécialisé, pour la conception, la réalisation de la globalité du projet, la réalisation de travaux dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation du programme d'actions.

L'ARA vise à inscrire les ménages en difficulté dans une démarche d'insertion sociale en les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux assuré par un opérateur agréé. Les travaux réalisés en auto-réhabilitation subventionnables par l'ANAH sont ceux que les propriétaires décident de réaliser eux-mêmes, en cohérence avec la finalité du projet global, dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées. Ces travaux supposent une implication significative sur un ou plusieurs postes de travaux de la part du propriétaire afin d'optimiser l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage.

Travaux sur des logements étant dans le périmètre d'un dispositif d'OPAH copropriété, OPAH copropriété dégradée ou d'un plan de sauvegarde : afin de ne pas porter préjudice aux dispositifs ci-dessus cités, les seules catégories de dossiers individuels de demande de subvention d'amélioration des parties privatives éligibles sont :

- l'autonomie, l'habitat indigne, la dégradation et le péril
- De plus, ces dossiers devront répondre aux conditions suivantes, à savoir :
    - aucune partie commune de la copropriété ne pourra être intégrée au dossier,
    - Les travaux portant sur les fenêtres, les portes d'entrée, etc… devront correspondre aux besoins définis dans la continuité du dispositif existant.
    - l'endettement ou le reste à charge des familles résultant de ces travaux ne devra pas mettre en péril la participation financière au dispositif existant.

Seuil minimal de recevabilité d'un dossier : Afin de massifier la distribution des aides de l'Anah, le seuil minimal de recevabilité des dossiers, est abaissé et les règles en matière de recevabilité sont simplifiées en supprimant les dérogations à ce seuil. En 2024, une demande de subvention n'est recevable que si le montant des travaux subventionnables est au moins égal à 1 000 € HT, quelle que soit la nature de ces travaux.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

5.3) Bénéficiaires de subventions de l'Anah

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)

Les règles d'attribution des subventions : Régime d'aides applicable aux propriétaires occupants (article R. 321-12, I, 2° du CCH), aux personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants (article R. 321- 12, I, 3° du CCH) et aux bénéficiaires mentionnés au II de l'article R. 321-12 du CCH- précisées dans la Délibération : 2023-45 du Conseil d'Administration de l'Anah du 6 décembre 2023.

Les plafonds de ressources PO applicables à compter du 1er janvier 2025 sont de :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages à ressources très modestes	Ménages à 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. sup.	5 094 €	6 535 €

Les catégories éligibles

- **« PO HI-TD » propriétaires occupants habitat indigne ou très dégradé**

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds dans une situation d'insalubrité (arrêté ou coefficient>0,4), de péril ou de forte dégradation (indice de dégradation ≥ 0,55). Cette catégorie inclus désormais les **« PO Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat :** Travaux de « petite LHI » : insalubrité entre 0,30 et 0,40 – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin.

- **« PO Autonomie » propriétaires occupants Autonomie**

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants ou du locataire (avec autorisation expresse du bailleur) pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs.[1]

- **« PO Rénovation Energétique Globale - Habiter Mieux » propriétaires occupants énergie**

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements bénéficiant d'une Aide de Solidarité Écologique (ASE). Cette performance est démontrée sur la base d'une évaluation énergétique (méthode 3 CL, Dialogie ou THCe.Ex) permettant de valoriser un gain de 35% entre l'état initial (avant-projet) du logement et l'après projet (au moyen des consommations conventionnelles).

- **« PO autres travaux » propriétaires occupants autres travaux**

Pourront être pris en compte les travaux suivants en ciblant les ménages très modestes : Les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à une subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficultés ; Les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

copropriétés afin de faciliter les prises de décisions collectives ; Les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau, attribuée directement par l'intermédiaire d'une collectivité.

- **« PO MPR' » propriétaires occupants Ma Prime Rénov' – subvention par geste**

Plafond de ressources ménages aux revenus intermédiaires et supérieurs

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	17 173 €	22 015 €	30 844 €	supérieur à 30 844 €
2	25 115 €	32 197 €	45 340 €	supérieur à 45 340 €
3	30 206 €	38 719 €	54 592 €	supérieur à 54 592 €
4	35 285 €	45 234 €	63 844 €	supérieur à 63 844 €
5	40 388 €	51 775 €	73 098 €	supérieur à 73 098 €
par personne supplémentaire	+5 094 €	+6 525 €	+9 254 €	+9 254 €

MONTANT DES PRIMES EN FONCTION DES TRAVAUX RÉALISÉS

	PLAFONDS DES DÉPENSES ÉLIGIBLES	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉ-DIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
GAIN DE 2 CLASSES	40 000 € (HT)	80 % (HT)	60 % (HT)	45 % (HT)	30 % (HT)
GAIN DE 3 CLASSES	55 000 € (HT)			50 % (HT)	35 % (HT)
GAIN DE 4 CLASSES OU PLUS	70 000 € (HT)				
BONIFICATION « SORTIE DE PASSOIRE ÉNERGÉTIQUE»		+10 %			
ÉCRÊTEMENT (TTC)		100 %	80 %	60 %	40 %

Avant de réaliser leurs travaux, les ménages aux revenus modestes et très modestes peuvent bénéficier d'une avance à hauteur de **70 %** du montant de leur prime.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)

Les règles d'attribution des subventions : Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs mentionnés au 1° du I et au II de l'article R. 321-12 du CCH ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH – délibération 2024-02 du CA de l'Anah du 13 mars 2024.

Les conditions à remplir :
Les logements des propriétaires bailleurs doivent répondre aux caractéristiques de décence définie par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
Pour les dossiers nécessitant un avis préalable, la durée de conventionnement du ou des loyers en cas de travaux pourra être modulée par la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH).
Dans tous les cas, si l'effort financier du propriétaire bailleur, déduction faite de l'ensemble des subventions publiques (Anah, Métropole Aix Marseille Provence, Conseil Départemental, Conseil Régional, etc…) est inférieur ou égal à 30% du coût TTC de l'opération, le conventionnement de 6 ans du ou des loyers pourra être porté à 9 ans.
Par exception, le conventionnement du logement peut ne pas être exigé lorsqu'il s'agit de travaux visant à la résorption du risque saturnin et de travaux d'adaptation du logement au handicap et à la mobilité réduite sous réserve de maintien dans les lieux de l'occupant en titre au terme de l'opération. Si le logement est occupé, le bail en cours devra rester le même avant et après travaux.

L'éco-conditionnalité : niveau de performance minimal à atteindre.
L'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux, constatée au moyen d'une évaluation permettant de connaître leur "étiquette énergie" avant et après la réalisation des travaux. Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette «D». Toutefois, les règles d'éco-conditionnalité ne s'appliquent pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :

- Portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective,
- Ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle.

Par exception, le niveau de performance après travaux peut correspondre à l'étiquette « E », par exemple en cas d'impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou encore d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention. L'autorité décisionnaire a la faculté d'accorder des dérogations à la règle d'éco-conditionnalité, lorsque les occupants en titre du logement restent dans les lieux après la réalisation des travaux. Le champ d'application et les possibilités de dérogation à la règle d'éco-conditionnalité sont prévus au 8° de la délibération du Conseil d'administration n° 2013-08 du 13 mars 2013. Ils concernent les travaux pour l'autonomie de la personne, ou faisant suite à une procédure RSD, à un contrôle de décence, ou à une procédure administrative (insalubrité, péril, plomb).

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

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Les catégories éligibles

« PB HI-TD » : propriétaire bailleur habitat indigne ou très dégradé : Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnées pour des travaux lourds (arrêté ou coefficient d'insalubrité>0,40, péril ou indice de dégradation ≥ 0,55).

« Propriétaire Bailleur Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat » : Travaux de «petite LHI» : insalubrité entre 0,30 et 0,40 – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin.

« PB Moyenne Dégradation » : propriétaire bailleur habitat dégradé : Travaux pour rétablir un logement dégradé. Les travaux concernés sont ceux permettant de résoudre une situation avérée de dégradation "moyenne", constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié. (Indice de dégradation entre 0,40 et 0,55).

« Propriétaire Bailleur Rénovation Energique Globale » : Cette catégorie correspond aux travaux de « rénovation énergétique globale » réalisés par les propriétaires bailleurs en vue de l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements. Cette performance est démontrée sur la base d'une évaluation énergétique permettant de valoriser un gain de 35% entre l'état initial (avant-projet) du logement et l'après projet (au moyen des consommations conventionnelles) (avec production d'une grille de dégradation présentant un indice de dégradation < 0,35).

Une nouvelle catégorie est créée en 2024 « MaPrimeRénov'Parcours accompagné - propriétaires bailleurs aux ressources très modestes et modestes à compter du 1er juillet 2024 (délibération n° 2024-02) : Cette catégorie correspond aux travaux de « rénovation énergétique » réalisés par les propriétaires bailleurs en vue de l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements en situation de passoires thermiques (étiquettes G ou F) et dont les travaux permettent d'atteindre l'étiquette D ou mieux. Pour cette catégorie, la subvention de l'Anah pour des travaux de rénovation énergétique est possible sans conventionnement obligatoire pour des propriétaires bailleurs -personnes physiques ; dont les ressources sont strictement inférieures aux plafonds de ressources POM et POTM ; et dans la limite de trois logements maximum au cours d'une période de cinq ans à compter de la première demande de subvention.

« Propriétaire bailleur Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence » : Travaux pour résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ayant donné lieu à une prescription des actions utiles à la disparation des causes de non-conformité, ou une situation de non-décence mise en évidence à la suite d'un contrôle diligenté par la caisse d'allocations familiales ou la caisse de la mutualité sociales agricoles (CMSA) ou pour leur compte, les travaux, nécessaire à la disparition de cette situation peuvent être subventionnés.

« Propriétaire Bailleur travaux de transformation d'usage » : Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux de transformation d'usage. Pour bénéficier des subventions, les logements issus d'un changement d'usage devront répondre aux trois critères suivants : les travaux devront être conformes aux règlements d'urbanismes locaux et avoir obtenu les autorisations nécessaires, les logements devront présenter une surface habitable >20 m², et seront loués obligatoirement en loyer conventionné social ou très social.
Ces dossiers feront l'objet d'un passage systématique en CLAH pour avis préalable.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

« PB Adaptation du logement » : Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs[1]. Les travaux permettant d'adapter les logements et les accès au logement aux besoins spécifiques du locataire pourront également être subventionnés (avec l'autorisation expresse du bailleur).

Conventionnement sans travaux

Un propriétaire bailleur peut conclure avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer identiques à ceux du conventionnement avec travaux (intermédiaire, social ou très social). En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d'une déduction fiscale spécifique (dispositif Borloo dans l'ancien) modulée en fonction de son engagement plus ou moins social et de sa participation à un dispositif d'intermédiation locative (LOCAVANTAGE sans travaux).
L'engagement du propriétaire à louer son logement à un loyer maîtrisé est de minimum 6 ans. Le logement conventionné doit être décent.

Pour toutes les conventions signées depuis le 1er juillet 2020, le bénéfice de l'abattement fiscal du dispositif Louer abordable (aussi appelé dispositif "Cosse") est conditionné au respect d'une consommation conventionnelle en énergie primaire du logement inférieure à 331 kWh/m2/an (conformément à l'Arrêté du 10 novembre 2020 relatif au niveau de performance énergétique globale prévu au o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts).
Cette évolution revient à exclure du conventionnement sans travaux les logements classés "F" et "G" au diagnostic de performance énergétique (DPE). A noter que cette évolution n'a aucune conséquence sur le conventionnement avec travaux, dont la signature était déjà conditionnée à l'atteinte de l'étiquette "D" ("E" dans certains cas) après travaux.

Majoration exceptionnelle du plafond de travaux subventionnables des propriétaires bailleurs en monopropriété permettant d'amplifier le traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille - Délibération : 2024-21 du CA de l'Anah du 12 juin 2024. Mesure exceptionnelle relative au financement des travaux des propriétaires bailleurs en monopropriété dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre-ville de Marseille afin d'amplifier la rénovation des immeubles dégradés et de favoriser la production de logements accessibles aux ménages modestes et très modestes. L'immeuble objet du projet de travaux est détenu en monopropriété ; Le projet de travaux porte : soit sur des travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé tels que définis à l'article 3.3.1. de la délibération n° 2024-02 susvisée ; soit sur des travaux prescrits dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.
3) Les logements financés dans le cadre du projet de travaux font l'objet d'une convention conclue avec l'Anah (loyer intermédiaire Loc1, social Loc2, très social Loc3), pour une durée qui ne peut être inférieure à neuf ans. Au moins 50 % des logements financés font l'objet d'un conventionnement à loyer social (Loc2) ou très social (Loc3). le plafond de travaux subventionnables est fixé à 2.000€ HT/m² dans la limite de 80 m² par logement.

[1] – décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
– décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
– évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil général, ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Les Syndicats de Copropriété

Les règles d'attribution des subventions : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté – délibération 2023-48 du CA de l'Anah du 6 décembre 2023.
Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)- Délibération : 2023-47 du 6 décembre 2023.
Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins - Délibération : 2023-49 du CA de l'Anah du 6 décembre 2023.

Cette catégorie correspond aux dossiers de syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de la copropriété ainsi que le cas échéant, sur les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous maitrises d'ouvrage du syndicat des copropriétaires.

Sont éligibles au régime d'aides les syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et qui répondent à l'une des conditions suivantes :

- immeuble faisant l'objet du plan de sauvegarde (PDS) prévu à l'article L. 615-1 du CCH ;
- immeuble situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD), lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic ;
- immeuble pour lequel le syndicat de copropriétaires s'est vu notifier un arrêté pris en application des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH s'il ne prescrit pas la démolition, à l'exclusion des situations mentionnées à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19 du CCH pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble.
- L'ensemble des mesures prescrites en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 peuvent également faire l'objet d'une subvention de l'Agence ;
- immeuble pour lequel le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

Immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation : pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ; pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes dont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants. En accord avec la directrice de l'Anah (courrier du 9 janvier 2020), cette règle pourra être aménagée à titre exceptionnel, au cas par cas et sur décision de la CLAH, en calculant la subvention au syndicat des copropriétaires, au prorata des millièmes de lots d'habitation privé et en excluant les autres lots (commerces, bureaux, bailleurs sociaux, collectivités ..).

Pour bénéficier d'une subvention de l'Anah, les copropriétés doivent également cumulativement : répondre aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH : construction de 15 ans minimum et disposer d'une immatriculation au registre national des copropriétés prévu à l'article L. 711-1 du même code à jour à la date du dépôt de la demande de subvention.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

“MaPrimeRénov’Copropriétés” (MPR Copro) pour les travaux d’amélioration de la performance énergétique ouverte à l’ensemble des copropriétés

Relèvent des travaux d’amélioration de la performance énergétique, les travaux d’économies d’énergies qui, figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d’Administration de l’Anah, permettent un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d’au moins 35%.

Le régime d’aide MPR copro comprend :

- Le financement d’une assistance à maitrise d’ouvrage en charge de l’accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l’action du syndic, à hauteur de 30% de la dépense subventionnable plafonnée à 600 euros par logement, avec un montant minimum d’aide de 900 euros par copropriété.
- Le financement d’une aide socle aux travaux dès lors que le gain énergétique est substantiel (35%).
- Cette aide est versée au syndicat de copropriétaires jusqu’à 25% du montant des travaux subventionnables plafonnée à 15 000€ par logement[2], complétée par plusieurs primes forfaitaires cumulables entre elles :
  - Une prime forfaitaire de 500€ par logement en cas de sortie de passoire thermique
  - Une prime forfaitaire de 500€ par logement en cas d'atteinte d'un niveau de performance énergétique élevé,
  - Une prime forfaitaire individuelle attribuée aux propriétaires occupant très modestes ou modestes, d'un montant respectif de 1 500€ ou 750€.
- Le financement d'une prime forfaitaire complémentaire de 3 000€ pour les copropriétés fragiles ou en difficultés sous réserve d’une valorisation des CEE par l’Anah. Pour bénéficier de la prime copropriété fragile, la copropriété doit répondre aux conditions d'éligibilité suivantes (conditions non cumulatives) :
  - Se situer dans le périmètre d'un quartier NPNRU (nouveau plan national de renouvellement urbain).
  - Connaître un taux d'impayés des charges de copropriétaires supérieur ou égal à 8% du budget voté. Ce taux d'impayés est calculé sur la base du compte de gestion générale de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention.

Les aides à l'accompagnement et aux travaux de rénovation énergétique doivent faire l'objet de deux demandes de subventions distinctes, la demande de subvention d'accompagnement pouvant précéder celle relative aux travaux.

Expérimentation petites copropriétés :

Régime d’aide expérimental en faveur de la rénovation énergétique des petites copropriétés, (20 lots d’habitation ou moins) notamment en centre ancien, qui sont dans l’impossibilité d’atteindre le gain énergétique de 35 %, mais atteinte d’un gain énergétique d’au moins 15 % réservé aux copropriétés situées dans le périmètre d’une OPAH-RU, d’une OPAH-CD ou d’un POPAC, 65 % de lots principaux ou de tantièmes dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;

[2] *Les copropriétés en difficulté ne sont pas concernées par l'aide socle MPR copropriété puisqu'elles disposent de leur propre régime d'aide au syndicat des copropriétaires. En revanche les copropriétés en difficulté peuvent bénéficier des différentes primes forfaitaires introduites par la délibération n°2020-54 du 2 décembre 2020*

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

AUTRES BENEFICIAIRES DE FINANCEMENT

Les locataires : Pour bénéficier d'une aide, les locataires doivent satisfaire aux mêmes conditions de ressources que celles auxquelles sont soumis les propriétaires occupants.
Les travaux pouvant donner lieu à l'attribution d'une subvention portent sur la décence et l'autonomie.
Travaux autonomie : travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs[1].
Travaux décence : travaux réalisés dans le cadre du non-respect du règlement sanitaire départemental ou d'un contrôle de décence.

Cas particuliers : Peuvent également bénéficier des aides de l'ANAH:

- les personnes assurant la charge effective des travaux dans les logements occupés par leurs ascendants ou leurs descendants ou ceux de leur conjoint ;
- les propriétaires d'un logement occupé à titre gratuit par un ménage de ressources modestes ou très modestes ;

Pour les 2 cas listés ci-dessus, les règles d'attribution, les taux de subvention et plafonds de travaux sont les mêmes que pour les propriétaires occupants. Toutefois, l'occupant et le bénéficiaire de la subvention doivent chacun justifier d'un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds « très modeste », ou « modeste ».

Organismes agréés

Conformément à l'instruction du 4 octobre 2010, les organismes agréés au titre de l'article L365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale), lorsqu'ils sont titulaires de droits réels sur un logement, sont éligibles aux subventions de l'ANAH dans le cadre du régime PB. Les dispositions adoptées par le CA de l'ANAH le 13 mars 2013 élargissent le taux de subvention et le plafond de travaux sous condition de modérer le loyer de sortie au niveau du PLAI (logement très social). Sur le territoire de la Métropole, la durée de conventionnement est de 15 ans minimum.

Les collectivités locales ou leurs groupements

Les communes ou leurs groupements qui réalisent des travaux d'office en application des articles L 1331-29 du code de la santé publique ou L 123-3, L 129-2 et L 511-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier des aides de l'Agence.

Les porteurs de projet spécifiques

Les financements de l'Agence peuvent être octroyés à d'autres bénéficiaires que ceux précédemment mentionnés, dans le cadre de portage de lots en copropriété dégradée, de vente avec intention de rénover et de dispositif d'intervention immobilière et foncière.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

5.4) Les plafonds de travaux et taux maximum de subvention

Les aides de l'Anah, subventions et primes, diffèrent en fonction des bénéficiaires, des priorités et de l'ampleur des réhabilitations.

Le régime d'intervention en faveur des **propriétaires occupants** a connu en 2024 une évolution de ces trois principaux champs d'intervention :

- La rénovation énergétique des logements ;
- La lutte contre l'habitat indigne ou dégradé ;
- L'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap.

À partir du 1er janvier 2024, **les aides à la rénovation énergétique** de l'Anah évoluent avec la création d'un nouveau parcours MaPrimeRénov' Parcours accompagné se substituant aux aides existantes (MPR Sérénité pour les ménages très modestes et modestes et MPR rénovation globale pour les ménages intermédiaires et supérieurs s'agissant de l'aide nationale).
les taux de financement et les plafonds de travaux éligibles peuvent atteindre jusqu'à 80 % de subvention pour les ménages très modestes avec une assiette de travaux éligible comprise entre 40 000 € et 70 000 € (HT) selon l'ambition du projet (conditionné à l'atteinte de gains de classe énergétique).
Ce parcours cible notamment les passoires thermiques (logement classés F et G) qui bénéficieront d'une bonification de leur taux de subvention lorsque leur projet de travaux permettra au logement d'atteindre au moins la classe D après travaux. Il est proposé de remplacer les bonifications précédentes par des majorations de taux de subvention valorisant les projets de travaux les plus ambitieux.

Concernant **les travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé**, s'inscrivant dans la même démarche de rénovation ambitieuse des logements privés, sont fusionnés les deux dispositifs existants de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé (Habiter Sain/Habiter Serein) afin de simplifier l'accès à ces aides pour les ménages les plus précaires.
Outre la fusion des deux régimes d'intervention en matière de lutte contre l'habitat indigne, dans l'objectif de permettre des rénovations ambitieuses notamment en accroissant la part des travaux de rénovation énergétique, les projets atteignant la classe E après travaux pourront bénéficier, à l'image du dispositif MPR Parcours accompagné, d'un :

- plafond maximal de travaux subventionnables rehaussé à 70 000€ HT ;
- taux de subvention revalorisé à 80 % pour les ménages très modestes et à 60 % pour les ménages modestes.

Pour les travaux ne permettant pas d'atteindre la classe E en sortie de travaux, le plafond de travaux actuel de 50 000€ HT est maintenu ainsi que le taux de subvention unique afférent (50 % pour les ménages modestes et très modestes).

Ma Prime Adapt' qui vise à amplifier les **travaux d'adaptation des logements** afin d'encourager et de faciliter le maintien à domicile des propriétaires occupants ou locataires en perte d'autonomie de fait de leur âge ou de leur handicap. Cette nouvelle aide, qui a vocation à simplifier le paysage des aides à l'adaptation du logement (Ligne budgétaire unique, Crédit d'impôt autonomie, CNAV progressivement fusionnés au profit de MPA'), sera accessible pour l'ensemble des propriétaires occupants pouvant attester : - Soit d'un taux d'incapacité d'au moins 50 % ou du bénéfice de la prestation compensatoire du handicap (PCH) ; - Soit d'un GIR 1 à 6 pour les personnes entre 60 et 69 et sans conditions de GIR pour les 70 ans et plus. Le taux de subvention est porté à 70 % pour les ménages A très modestes B, et 50 % pour

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

les ménages A modestes B, dans le cadre d'un plafond de travaux revalorisé à 22 000 euros HT (au lieu de 20 000 euros HT dans le cadre du dispositif précédent : Habiter Facile).

Les aides de l'Anah aux **propriétaires bailleurs** s'articulent autour des deux dispositifs suivants, qui répondent à des objectifs et des modalités distincts :

- les aides à la pierre de l'Anah pour la rénovation des logements, conditionnées à une contrepartie sociale (obligation de louer le logement à un loyer plafonné à des ménages sous conditions de ressources pendant six ans au titre du conventionnement), permettant de traiter toutes les thématiques de travaux (énergie, habitat dégradé, autonomie). Ces aides sont accessibles à tous les bailleurs quel que soit leur statut (personnes physiques ou morales) et sans considération de leurs revenus ;
- -l'aide de l'Etat à la rénovation énergétique (dite < MaPrimeRénov' =) prévue par l'article 15 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, conditionnée à l'engagement du propriétaire à louer le bien pendant six ans. Alignée sur l'aide distribuée aux propriétaires occupants, cette aide n'est accessible qu'aux bailleurs personnes physiques en fonction de leurs niveaux de ressources (< très modestes =, < modestes =, < intermédiaires = et < supérieurs =).

Les aides à la pierre de l'Anah pour la rénovation des logements

Le Plafond de travaux subventionnables de droit commun s'élève à 750 € HT par m², dans la limite de 80m² par logement. Dans les cas où le projet de travaux vise à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante, nécessitant de mettre en oeuvre des travaux lourds, l'aide < socle = peut être attribuée dans les limites du plafond de travaux subventionnables majoré de 1.000 € H.T. par m², dans la limite de 80 m² par logement.

L'application du plafond majoré n'a pas de caractère automatique. Si l'ampleur et le coût des travaux à réaliser pour résoudre la situation d'habitat indigne ou de dégradation ne le justifient pas, le plafond de travaux majoré n'est pas appliqué.

Les travaux peuvent toutefois être subventionnés dans les conditions de droit commun.

Le taux maximum de subvention est déterminé en fonction de la nature des travaux réalisés et de la localisation du logement :

<table>
<tr><th rowspan="2">Nature du projet de travaux</th><th colspan="2">Taux maximum de subvention</th></tr>
<tr><th>Logements hors DROM</th><th>Logements situés dans les DROM</th></tr>
<tr><td>- Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (3.3.1)
- Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (3.3.2.a))</td><td>35 %</td><td>50 %</td></tr>
<tr><td>- Projet de travaux pour l'autonomie de la personne (3.4)</td><td colspan="2">35 %</td></tr>
<tr><td>- Projet de de travaux pour réhabiliter un logement dégradé (3.3.2.b))
- Projet de travaux réalisés à la suite d'une procédure RSD ou d'un contrôle de décence (3.3.2.c))
- Projet de travaux de transformation d'usage (3.5)</td><td colspan="2">25 %</td></tr>
</table>

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

L'aide de l'Etat à la rénovation énergétique (dite < MaPrimeRénov' =)

Travaux réalisés au titre du dispositif MaPrimeRénov' Parcours accompagné
Plafond de travaux subventionnables :

Gain de classe énergétique	Plafond des travaux subventionnables (en € HT)
Gain de deux classes	40.000
Gain de trois classes	55.000
Gain de quatre classes ou plus	70.000

Le taux maximum de subvention est de :

- 80 % pour les propriétaires bailleurs aux ressources < très modestes ;
- 60 % pour les propriétaires bailleurs aux ressources < modestes .

Majoration exceptionnelle des aides aux travaux des propriétaires bailleurs en monopropriété permettant d'amplifier le traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille – CA de l'Anah du 12 juin 2024 Délibération : 2024-21 - Par dérogation au a) de l'article 5.1.2. de la délibération n° 2024-02 du 13 mars 2024 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs, le plafond de travaux subventionnables est fixé à 2.000€ HT/m² dans la limite de 80 m² par logement pour les projets de travaux éligibles sur les OPAH RU du Centre Vile de Marseille.

A compter du 1er janvier 2024, il est proposé de faire évoluer le **régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires** de copropriétés en difficulté afin d'intégrer les évolutions introduites pour le dispositif « MaPrimeRénov' Copropriété » (MPR Copropriété), à savoir :

- la transformation de la prime « Copropriétés en difficulté » en une bonification de 20 points du taux de l'aide « socle » ;
- la transformation de la prime « Sortie de passoire thermique » en une bonification de 10 points du taux de l'aide « socle » pour les copropriétés qui passeraient d'une classe initiale « F » ou « G » avant travaux à une classe « A » à « D » en sortie de travaux ;
- la suppression de la prime « Basse consommation ».

2024 rend éligible au régime d'aide en faveur des copropriétés en difficulté, les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins dont au moins 65 % des lots principaux sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants (au lieu de 75 % précédemment).

Sont éligibles au régime d'aides aux copropriétés (travaux en parties communes), les syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation et qui répondent à l'une des conditions suivantes :

- - immeuble faisant l'objet du plan de sauvegarde (PDS) prévu à l'article L. 615-1 du CCH ;

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

- - immeuble situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) prévue à l'article L. 303-1 du CCH, ou d'une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) prévue à l'article L. 741-1 du même code, lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic ;
- - immeuble pour lequel le syndicat de copropriétaires s'est vu notifier un arrêté pris en application des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH s'il ne prescrit pas la démolition, à l'exclusion des situations mentionnées à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19 du CCH pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble. L'ensemble des mesures prescrites en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 peuvent également faire l'objet d'une subvention de l'Agence ;
- - immeuble pour lequel le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

Conformément aux dispositions de l'article 15-H du RGA, l'immeuble est considéré comme étant affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation :

- pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ;
- pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes dont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants.
- Pour bénéficier d'une subvention de l'Anah au titre du présent régime d'aides, les copropriétés mentionnées ci-dessus doivent également cumulativement :
- répondre aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH ;
- disposer d'une immatriculation au registre national des copropriétés prévu à l'article L. 711-1 du même code à jour à la date du dépôt de la demande de subvention.

L'octroi de l'aide est conditionné à :

- - la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socio-économique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain, etc.) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement ;
- - l'existence d'un potentiel de redressement et l'élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété (en particulier phasage de mise en oeuvre des actions de caractère non technique et des différentes tranches de travaux) ;
- la définition préalable d'un programme de travaux cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires ou sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives (l'état de ces dernières, hors maîtrise d'ouvrage du syndicat, pouvant en effet avoir des incidences sur la stratégie de redressement) et des besoins en travaux correspondants, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Plafond de travaux

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée	Plafond de travaux
▪ 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
▪ Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	Pas de plafond
▪ Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne
▪ Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété
▪ Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté

Taux maximum de subvention Le taux maximum de la subvention est défini de la manière suivante :

Nature des travaux/situation de la copropriété subventionnée	Taux maximum de subvention de droit commun
▪ 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	35 %
▪ Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	50 %
▪ Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	50 %
▪ Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %
▪ Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	50 %

Taux maximum de subvention majoré

Par dérogation, le taux maximum de subvention peut être majoré dans les situations suivantes :

Majoration du taux à 50 %

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Le taux d'aide maximal de 50 % peut être appliqué pour les 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, dans l'une des situations suivantes :
- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

Majoration du taux à 100 % pour les travaux urgents
La réalisation de travaux présentant un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété peut être financée jusqu'à 100 % du montant HT des travaux sur appréciation de l'autorité décisionnaire dans les conditions cumulatives suivantes :

- la copropriété se situe dans le périmètre d'un PDS (y compris en phase d'élaboration), d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD ;
- la copropriété fait l'objet d'une procédure d'arrêté de police administrative d'insalubrité remédiable, d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire ou d'une procédure de remise en état des équipements communs tels que prévus au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH ;
- au moins une collectivité territoriale ou un EPCI, même si elle/il n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération, s'engage à cofinancer les travaux de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie y compris l'accompagnement au relogement des habitants ;
- la collectivité s'engage à effectuer les travaux d'office en cas de non réalisation par le syndicat de copropriétaires des travaux prescrits par arrêté. Le cas échéant, la collectivité peut se substituer au syndicat de copropriétaires dans la demande d'aide et bénéficier directement de l'aide prévue par la présente délibération. Cette aide sera écrêtée lors de la demande de solde à proportion des créances recouvrées par la collectivité auprès des copropriétaires. Les modalités de mise en oeuvre de cette substitution sont prévues par voie d'instruction.

Majoration du taux en cas de cofinancement des travaux par une ou plusieurs collectivité(s) territoriale(s) ou EPCI (dit « + X »)
En OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée, ORCOD ou PDS, le taux de l'aide de l'Agence peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI au financement des travaux HT subventionnés par l'Agence.
La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou EPCI concerné.

Règles communes pour le calcul de l'aide « socle » et bonifications
Les aides au syndicat sont calculées dans tous les cas sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné, y compris ceux qui ne sont pas dédiés à l'habitation.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Nom	Conditions d'octroi	Montant
Bonification « Copropriété en difficulté »	Valorisation obligatoire des CEE par l'Anah	+ 20 points du taux de l'aide « socle »
Bonification « Sortie de passoire thermique »	Classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux	+ 10 points du taux de l'aide « socle ».
Prime individuelle pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes	Demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles	3.000 € pour les propriétaires occupants aux ressources très modestes 1.500 € pour les propriétaires occupants aux ressources modestes

L'ensemble de ces primes est cumulable.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

5.5) Les Primes complémentaires aux subventions

Pour les propriétaires Occupants :

- La prime du programme « MaprimeRénov' » Propriétaires Occupants

Lorsque les travaux réalisés permettent un gain énergétique de 35% (travaux privatifs et/ou travaux communs), les propriétaires occupants bénéficient d'une prime d'aide à la solidarité écologique (ASE) par logement d'un montant de 3000 € maximum pour les Propriétaires Occupants très modestes et 2 000 euros pour les propriétaires modeste dans la limite de 10% du montant HT des travaux.

Aide de Solidarité écologique Prime Habiter Mieux	Montant de 10% des travaux HT avec un plafond à 2000 euros (POM) ou 3 000 euros (POTM)	**Cette prime est versée si au moins 35% de gain énergétique après travaux**

- La prime « Sortie de Passoires Thermiques » :

Une prime « sortie de passoires thermiques » de 1 500€ est attribuée en complément pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette "F" ou "G" et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette "E" inclus.

Pour les Propriétaires Bailleurs :

- Les primes du programme LOC Avantage Propriétaire Bailleur

Lorsque les travaux réalisés permettent un gain énergétique de 35% (travaux privatifs ou travaux privatifs et communs), les propriétaires bailleurs bénéficient d'une prime d'aide à la solidarité écologique (ASE) d'un montant de 1 500 €.

Aide de Solidarité écologique	Montant forfaitaire par logement
Prime Habiter Mieux PB	**1 500 €**

Dans le cas de travaux de sortie de passoires thermiques, le montant de la prime Habiter Mieux est fixé à 2 000€ par logement, sous réserve d'un projet de travaux :
- permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35%, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 10°) de la délibération 2020-50 du CA de l'Anah du 2 décembre 2020 et,
- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette « D » inclus.

Aide de Solidarité écologique	Montant forfaitaire par logement
Prime Habiter Mieux PB	**2 000 €**

- La Prime d'Intermédiation Locative (IML)

Ce dispositif d'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah.
Les conditions d'octroi de la PIL sont définies par délibérations du Conseil d'Administration en application de l'article R 321-6 du code de la construction et de l'habitation (délibération n°2015-29 du 30 septembre 2015 relative au financement d'une prime en faveur de l'intermédiation locative ; délibération n°2017-43 du 29 novembre 2017 relative à la prorogation du dispositif de la prime intermédiation locative).

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

➢ La Prime de réduction de loyer :

Dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L 321-8 du CCH (secteur social ou très social) et situé en secteur tendu, sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs, une prime pour réduction de loyer peut être attribuée.

En complément de la subvention destinée à financer les projets définis aux 1° et 2° de la délibération 2020-50 du 7 décembre 2020, une prime dite "réduction de loyer" peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les deux conditions cumulatives suivantes :

- Le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L 321-8 du CCH (secteur social ou très social);
- Le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5€ mensuels par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement
- Une aide est attribuée, pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l'EPCI, le département, la Région.

Le montant de la prime octroyée par l'Anah est égal au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- Le triple de la participation des co-financeurs,
- 150€ par m² de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l'article R 321-27 du CCH, dans la limite de 80m² par logement.

➢ La prime liée à un dispositif de réservation :

Une prime ANAH d'un montant de 4 000 € par logement est attribuée si les deux conditions cumulatives suivantes sont respectées :

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

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

	Montant national	Observations
Prime réservation public prioritaire En cas de loyer LCTS sur logement vacant donnant au préfet le droit de désigner le locataire	**4 000 €** *Secteur tendu (toute la Métropole)*	Logement effectivement attribué, dans le cadre d'un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire (dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ou de la lutte contre l'habitat indigne)

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

5.6) Les Majorations locales

Les règles d'application des subventions

Les règles de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah s'appliquent aux décisions prises par la métropole d'Aix-Marseille-Provence en tant que délégataire selon les règles fixées par le Conseil d'Administration de l'Anah, dans les limites fixées par l'article R 321-21-1 du CCH.

La convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée entre l'Anah et la Métropole Aix-Marseille-Provence précise dans son annexe n° 2, les « Règles particulières de recevabilité et conditions d'octroi des aides de l'Anah » les plafonds et taux adaptés localement :

Propriétaires Occupants						
		Plafond national (HT)	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Travaux de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé	Atteinte de la classe « E » minimum après travaux	70 000 €		80 % très modestes	+ 10%	
				60 % modestes	+ 10%	
	Non-atteinte de la classe « E » minimum après travaux	50 000 €		50 % très modestes et modestes	+ 10%	
					+ 10%	
Travaux de rénovation énergétique MaPrimeRénov' Parcours Accompagné	Gain de deux classes	40 000 €		80 % très modestes et 60 % modestes	+ 10%	
	Gain de trois classes	55 000 €				
	Gain de quatre classes ou plus	70 000 €				
Travaux d'accessibilité ou d'adaptation		22 000 €		70 % très modestes		Pas de majoration possible
				50 % modestes		
Autres travaux		20 000 €		35 % très modestes		
				20 % modestes		

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Propriétaires bailleurs					
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté	Observations
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	1 000 € HT/m²	+ 25% soit 1250 €/m²	35%	LC et LCTS +10% soit 45% LI : Taux national soit 35%	
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 € HT/m²	+25% soit 937,50 €/m²	35%	LC et LCTS +10% soit 45% LI : Taux national soit 35%	
Travaux pour l'autonomie de la personne			35 %	LC et LCTS +10% soit 45% LI : Taux national soit 35%	
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé			25 %	LC et LCTS +10% soit 35% LI : Taux national	
				soit 25%	
Travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale du logement			25 %	LC et LCTS +10% soit 35% LI : Taux national soit 25%	
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence			25 %	LC et LCTS +10% soit 35% LI : Taux national soit 25%	
Travaux de transformation d'usage			25 %	LC et LCTS +10% soit 35% LI : Taux national soit 25%	

Pour les organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maitrise d'ouvrage prévu à l'article L 365-2 du code de la construction et de l'habitation, le taux maximum de subvention peut être majoré dans la limite maximale de 70 %.

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

6) Tableaux de synthèse des aides de l'Anah 2025 sur AMP

Aides de l'Anah

Dispositif d'aides applicable en 2025

Propriétaires Occupants marges locales + 10%	Plafond de travaux ANAH (HT)	Subvention max ANAH POTM	Subvention max ANAH POM	Exigence énergétique	Anah POTM	Anah POM	Anah Prime
PROJET DE TRAVAUX DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE	50 000 €	30 000 €		Non-atteinte de l'etiquette énergétiq. " E" après travaux	60%		
	70 000 €	63 000 €	49 000 €	Atteinte de l'étiquette énergétiq. " E" après travaux	90%	70%	Prime "Sortie de passoire thermique" +10% Etat initial correspondant à une étiquette " F "ou " G " + Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette " D " incluse
PROJET DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE A MAPRIMERENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE	40 000 €	36 000 €	28 000 €	Gain de 2 classes énergétiques	90%	70%	
	55 000 €	49 500 €	38 500 €	Gain de 3 classes énergétiques	90%	70%	
	70 000 €	63 000 €	49 000 €	Gain de 4 ou + classes énergétiques	90%	70%	
Travaux pour l'autonomie de la personne (Ma Prime Adapt')	22 000 €	15 400 €	11 000 €		70%	50%	
Autres situations : *POM- assainissement non coll - quote part tx sécurité copro* *POTM - uniquement pour les travaux concernant une copropriété en difficulté*	20 000 €	7 000 €	5 000 €		35%	25%	

Sous réserve de dispositions spécifiques prévues dans les conventions de dispositifs opérationnels

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Aides de l'Anah

Dispositif d'aides applicable en 2025

Propriétaires Bailleurs PB-Org-Communes Majorations locales sur LOC2 et LOC3 : Plafond de travaux +25% et subv Anah +10%	Plafond de travaux ANAH (HT)	Plafond max ANAH	LOC1 Subvention max ANAH	LOC2 et 3 Subvention max ANAH	LOC1 Taux de Subvention max ANAH	LOC2 et 3 Taux de Subvention max ANAH	Prime Habiter Mieux en cas de gain énergétique > 35%		Conventionnement obligatoire Prime IML PIL	Prime Réser DALO	Prime Réduction Loyer	Prime sortie de vacance
Travaux lourds logement indigne ou très dégradé	1250 € /m² surf. fiscale (max 80 m²)	100 000 €	35 000 €	45 000 €	35%	45%	1500€ par logement ou >>	Sortie de Passoire Thermique : 2000€ par logement	**1 000 €** si le logement est confié à un organisme agréé qui sous-loue le logement au moins 3 ans **+1 000 €** Si la gestion locative est confiée à une agence immobilière sociale **+1 000 €** Si la surface du logement < 40 m² *Pour un logement de 40 m² ou moins, la prime est de 3 000 € au maximum* **Uniquement SI LOC2 ou LOC3**	Dispositif de réservation au profit de publics prioritaires **2 000 €** ou **4 000 €** en secteur tendu **Uniquement Loc3**	Triple de la participation des autres financeurs Plafonnée à **150 € /m²** surf. fiscale (max 80 m²) et Secteur tendu: écart>5€ entre loyer libre et loyer social **Uniquement SI LOC2 ou LOC3**	**5000€** si - le logement se trouve en zone rurale (commune classée en niveau 5,6,7 de la grille communale de densité) - le logement est situé dans le périmètre de OPAH et du PIG (la convention d'OPAH ou PIG doit être en vigueur à la date de dépôt de la demande) - le logement est vacant depuis plus de 2 ans à la date du dépôt de la demande - le logement respecte les critères de décence , si le logement est loué à titre de résidence principale -le logement bénéficie d'une subvention pour travaux octroyée par Anah
Travaux **sécurité et salubrité de l'Habitat** (Petite LHI)	937,50 € /m² surf. fiscale (max 80 m²)	75 000 €	26 250 €	33 750 €	35%	45%	*pas de prime Habiter Mieux*					
Travaux de rehabilitation d'un logement **moyennement dégradé**			18 750 €	26 250 €	25%	35%	1500€ par logement ou >>	2000€ par logement si Sortie de Passoire thermique si l' Etat initial correspondant à une étiquette " F "ou " G" + Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette " D " incluse				
Travaux suite à **procédure RSD ou un contrôle de décence**			18 750 €	26 250 €	25%	35%	1500€ par logement ou >>					
Habiter Mieux : travaux d'amélioration énergétique : Production d'un audit énergétique obligatoire + Logement en Classe "D" minimum après travaux + Entreprise RGE sauf exceptions	937,50 € /m² surf. fiscale (max 80 m²)	75 000 €	18 750 €	26 250 €	25%	35%	1500€ par logement ou >>	Sortie de Passoire Thermique : 2000€ par logement				
Travaux pour **l'autonomie de la personne (cf Ma Prime Adapt')**	937,50 € /m² surf. fiscale (max 80 m²)	75 000 €	26 250 €	33 750 €	35%	45%	*pas de prime Habiter Mieux*					
Transformation d'usage* uniquement en sortie Loc2 ou Loc3	750€/m²	60 000 €	21 000 €			35%	1500€ par logement ou >>	Sortie de Passoire Thermique : 2000€ par logement				
Anah Organisme agréé au titre de l'article L365-2 du CCH : Maitrise d'Ouvrage d'Insertion MOI *Maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ; ingénierie sociale, financière et technique ; intermédiation locative et de gestion locative sociale.*	1250 € ht /m² surf. fiscale (max 120 m²)	150 000 €		105 000 €		70%	1500€ par logement ou >>	Sortie de Passoire Thermique : 2000€ par logement	**Conventionnement obligatoire en loyer très social ou niveau PLAI pendant minimum 15 ans** **Possibilité de prime de réservation DALO ;** **Audit énergétique et sortie au + en Classe énergétique "D"**			

Propriétaires Bailleurs sans conventionnement obligatoire :

Personnes physiques ; max 3 logements aidés sur 5 ans ; disposition à compter du 1/07/2024

Ma Prime Renov' Parcours Accompagné Propriétaire Bailleurs				PB TM	PB M		
PROJET DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE A MAPRIMERENOV' PARCOURS ACCOMPAGNE	Gain de 2 classes énergétiques	40 000 €	32 000 €	80%	60%	**Prime "Sortie de passoire thermique"** **+10%** **Etat initial correspondant à une étiquette " F "ou " G "** **+** **Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette " D " incluse**	**Conditions :** - Production d'un audit énergétique - Logement Classe "D" minimum après travaux exceptionnellement classe "E" - Recours à une entreprise RGE (sauf exceptions) - Accompagnement obligatoire par un opérateur agréé "Mon Accompagnateur Renov'" - Valorisation exclusive des CEE par l'Anah
	Gain de 3 classes énergétiques	55 000 €	44 000 €	80%	60%		
	Gain de 4 ou + classes énergétiques	70 000 €	56 000 €	80%	60%		

Sous réserve de dispositions spécifiques prévues dans les conventions de dispositifs opérationnels

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

Aides de l'Anah

Dispositif d'aides applicable en 2025

COPROPRIETES Parties communes Aides au syndicat Copropriétés de > 15 ans >75% des lgts ou lots habitat (65% copros<21lots) immatriculées RNIC	Plafond de travaux ANAH (HT)	Plafond max ANAH	taux OPAH CD ou ORCOD	taux LHI PDS et Accessibilité de l'immeuble	Prime Habiter Mieux en cas de gain énergétique > 35%	Majorations	+ Primes Individuelles pour Public Modeste
			aide socle			Primes et Majorations	
Aides au Syndicat de Copropriété de Copropriétés en difficulté (LHI+OpahRU volet Copro+ OpahCD+PDS+ORCOD)	Pas de plafond 20 000€ pour travaux d'accessibilité	AMO Secteur Programmé ou Diffus : AMO LHI uniquement	35%	50%	Prime "Sortie de passoire thermique" +10% Etat initial correspondant à une étiquette " F "ou " G " + Consommation après travaux équivalant au moins à l'étiquette " D " incluse	- Majoration à 100%en cas de travaux urgents - Majoration en cas de participation d'une Collectivité (X+X) minimum 5%ht	3 000 € (PCTM) 1 500 € (PCM) *Demande groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles*
Administration provisoire et Administration provisoire renforcée, travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété				50%			
			SI Gain Energ 35%	SI Gain Energ 50%			
Travaux d'amélioration de la performance énergétique (MPR Copro) Gain énergétique > 35%	25 000 € par logement	AMO Secteur Programmé ou Diffus	30%	45%		Bonification "Copro fragile" +20% Sous réserve valorisation CEE par l'Anah	
		AMO	900€ max par logement				
			SI 15%<Gain Energ <35%				
Travaux de Rénovation énergétique des copropriétés de 20 lots ou moins		AMO Secteur Programmé uniquement	30%				
		AMO	1 000€ max par logement				

Sous réserve de dispositions spécifiques prévues dans les conventions de dispositifs opérationnels

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

7) Les priorités de financement

LES PRIORITES :

Les priorités d'intervention, les critères de sélectivité et prescriptions particulières

Les décisions d'attribution ou de rejet des subventions sont prises dans la limite des autorisations d'engagement déléguées par l'Anah, sur la base du Programme d'Actions. Les règles suivantes contribuent à l'opposabilité des décisions.

Ordre des priorités

En cas d'enveloppe insuffisante, seront engagés prioritairement les dossiers de demande de subvention compris dans les catégories définies ci-avant dans l'ordre de priorité suivant :

1) **Habitat Indigne ou très dégradé**
   - Opération Programmée puis en diffus;
   - Qualifié par Injonction, arrêté ou par administrateur provisoire ;
   - 3 rangs de priorité par type de bénéficiaires : 1 Copropriétés > 2 Propriétaires occupants (POTM/POM) > 3 Propriétaires bailleurs.

2) **Opérations Programmées (Plans de Sauvegarde, OPAH, PIG et Pacte territorial)**
   - Les dossiers d'habitat dégradé ID>0.4 avec ou sans performance énergétique en sortie,
     - Priorité par type de bénéficiaire : copropriétés dégradées, PO très modestes, PB Loc 3 ou Loc 2
   - Pour les PO l'ordre de priorité par thématique est le suivant Dossiers Autonomie > Dossiers Energie – Réhabilitation Globale - Parcours accompagné

3) **Diffus**
   - Par typologie de dossier Habitat très dégradé > moyennement dégradé > Autonomie > Energie (Réhabilitation Globale Parcours accompagné)
   - Priorité par type de bénéficiaire : PO Très modestes, PB Loc 3 et Loc 2 et copropriétés dégradées

4) **Maitrise d'ouvrage Publique**

Ingénierie des opérations menées par la Métropole Communes Travaux d'office

5) **Amélioration énergétique par geste**
   - Priorité par type de bénéficiaire : PO très modestes

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

5.7) GLOSSAIRE

Travaux lourds :

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

- si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Petite LHI : Il s'agit des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat visant à résoudre une situation ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré. Ce sont les travaux réalisés à la suite :

- d'un arrêté pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ; o d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;
- de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ;
- d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ; o d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du CCH (travaux de suppression du risque saturnin) ;
- d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux dernières années précédant le dépôt du dossier.

Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO)

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

Les travaux pour l'autonomie de la personne

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

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

Les autres travaux

Ils figurent dans la liste des travaux recevables par l'ANAH, notamment les travaux d'amélioration. Ils sont réservés aux propriétaires occupants aux ressources très modestes.

Précarité énergétique : Selon la définition du Grenelle 2 : « *Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou*

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026

de ses conditions d'habitat ». L'ANAH a retenu comme définition : « *Sont en situation de précarité les ménages qui consacrent plus de 10% de leurs ressources au paiement de leurs factures d'énergie* ».

La grille d'évaluation du niveau de dégradation

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

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

La grille donne un indicateur de dégradation (ID) de 0 (dégradation nulle) à 1 (dégradation maximale théorique) : - ID < 0,35 : faible dégradation ;

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

Grille d'évaluation de l'insalubrité

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

Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

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

OPAH de Renouvellement Urbain

L'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment) et en tant que de besoin les actions dans le domaine économique

Principaux Sigles

C.R.E.P.	Constat de Risque d'Exposition au Plomb
D.P.E.	Diagnostic de Performance Energétique
HAN.	Handicap : accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements
INS.	Sortie d'Insalubrité
L.C.S	Loyer Conventionné Social ou Loc2
L.C.T.S.	Loyer Conventionné Très Social ou Loc3
L.I.	Loyer Intermédiaire ou Loc1
L.L.	Loyer Libre
P.I.G.	Programme d'Intérêt Général (au sens du Code de la Construction et de l'Habitation)
S.A.T.	Saturnisme : exposition au plomb
T.S.O.	Très Social
LHI :	Lutte contre l'Habitat Indigne

Reçu au Contrôle de légalité le 15 juin 2026
Publié le 15 juin 2026