

Instruction relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation

6 février 2015

Table des matières

Introduction	3
1.Les finalités de la démarche d'auto-réhabilitation	4
2.Articulation avec les prestations d'accompagnement habituelles.....	5
3.Contenu de la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux réalisés en auto-réhabilitation.....	5
4.Le contrat signé entre le propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation, la charte d'engagement et la fiche de synthèse « auto-réhabilitation ».....	6
5.Modalités d'instruction et de calcul.....	7
6.Suivi des dossiers, évaluation par l'Anah	8
Annexe n°1 : Délibération ° 2014-24 du du 7 octobre 2014 relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation.....	10
Annexe n° 2 : Articulation entre les types de prestations et conditions dans lesquelles elles peuvent être réalisées par un même organisme.....	14
Annexe n° 3 : Charte d'engagement pour l'accompagnement et l'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation	16
Annexe n° 4 : Fiche de synthèse « auto-réhabilitation » annexée au contrat.....	16

Introduction

Les travaux objet d'un financement de l'Anah doivent être réalisés par des entreprises professionnelles du bâtiment, dans le cadre d'une prestation comprenant fourniture et main d'œuvre. Toutefois, depuis 2006, par dérogation à ce principal général, dans le cas des propriétaires occupants, il est possible de financer des travaux réalisés en auto-réhabilitation¹.

Sollicitée par les principales associations impliquées dans les démarches d'auto-réhabilitation, et associée au travail de concertation mené sur le sujet par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD)², l'Anah s'est engagée dans un réexamen du dispositif existant.

La délibération n° 2014-24 adoptée par le Conseil d'administration du 7 octobre 2014 (dont les dispositions figurent à l'annexe 1) abroge le dispositif précédent³ et met en œuvre de nouvelles règles, applicables pour les demandes de subvention déposées à compter du 1^{er} janvier 2015.

Le nouveau dispositif poursuit plusieurs objectifs :

- l'inscription des projets dans une démarche d'insertion sociale (l'auto-réhabilitation accompagnée permettant de mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'un projet dans lequel un ménage en grande difficulté prend une part active) ou d'optimisation financière en vue d'une meilleure solvabilisation des ménages (la réalisation d'une partie des travaux par le ménage permettant de diminuer le reste à charge ou d'accroître l'importance du projet) ;
- une meilleure articulation entre les missions de l'organisme chargé d'accompagner le ménage dans la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation et celles que mène l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO auprès des propriétaires occupants, en fort développement depuis le lancement du programme Habiter Mieux et la réforme du régime d'aides en 2010/2011 ;
- une nouvelle définition des coûts liés aux travaux réalisés en auto-réhabilitation et une méthode plus appropriée pour leur prise en compte dans la dépense subventionnable.

Comme auparavant, la sécurité des intervenants au chantier, la qualité des ouvrages réalisés et le respect du droit du travail et des règles fiscales demeurent des enjeux fondamentaux. Il convient de s'interroger dans chaque cas, à tous les niveaux (organismes d'auto-réhabilitation, collectivités maîtres d'ouvrages d'opérations programmées, opérateurs d'AMO, services instructeurs), sur le périmètre des travaux réalisés en auto-réhabilitation et de concentrer la démarche sur ceux ne requérant pas de qualification particulière et pouvant être mis en œuvre dans de bonnes conditions de sécurité.

Le dispositif adopté met au premier plan le contrat signé entre le propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation, qui définit précisément les engagements de ce dernier, la mission d'accompagnement et d'encadrement technique attendue et le coût de cette prestation. Deux documents doivent obligatoirement y être annexés : d'une part, la charte d'engagement (une version actualisée se substituant à la précédente) et, d'autre part, la fiche synthèse « auto-réhabilitation », qui rassemble sur un document unique (complémentaire de la fiche synthèse de l'évaluation globale fournie dans le cadre de la mission d'accompagnement habituelle) le contexte d'intervention global (finalité du projet et de la démarche d'auto-réhabilitation) et les conditions de réalisations des travaux en auto-réhabilitation.

La délibération adoptée présente un caractère expérimental. Sur la base d'une évaluation des projets présentés au cours des prochains mois, un premier bilan sera présenté au Conseil d'administration au dernier trimestre 2015 pour examiner les conditions de poursuite du dispositif.

1 Article R. 321-18, dernier alinéa, du code de la construction et de l'habitation ; article 13 du règlement général de l'Anah.

2 Rapport n° 009350-01 établi par M. Hervé BERRIER « Contribution de l'auto-réhabilitation accompagnée au plan de rénovation énergétique de l'habitat ».

3 Délibération n° 2005-09 du 23 juin 2005 et instruction du 20 janvier 2006.

1. Les finalités de la démarche d'auto-réhabilitation

La délibération n° 2014-24 du 7 octobre 2014 pose le principe que, pour être prise en compte dans le financement de l'Anah, la réalisation de travaux en auto-réhabilitation doit répondre avant tout à une **finalité économique, à l'initiative du ménage lui-même**.

Il doit donc s'agir d'optimiser l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage et d'obtenir, grâce à sa participation à la réalisation des travaux :

- soit une diminution du coût global du projet initial (et donc du reste à charge) ;
- soit de réaliser un projet de plus grande ampleur sans accroissement du coût global du projet initial (tel qu'il aurait été en l'absence d'auto-réhabilitation).

La délibération prévoit toutefois que la démarche puisse également correspondre à une **finalité d'insertion sociale d'un ménage en grande difficulté, propriétaire de ressources très modestes**. Il ne s'agit alors pas tant de réduire le coût global des travaux que de faire jouer des mécanismes d'inclusion sociale du ménage propriétaire, avec une mobilisation de l'ensemble des acteurs compétents autour du projet d'auto-réhabilitation. Pour ce cas de figure, le Conseil d'administration a défini des conditions précises à la participation de l'Anah au financement du projet :

- la démarche doit être menée à l'initiative d'une autorité compétente (collectivité maître d'ouvrage d'opération programmée, structures chargées de l'action sociale, etc.), en vue de susciter l'adhésion du ménage au projet de réhabilitation du logement et sa participation active au projet, dans un objectif plus global de réinsertion sociale ;
- le projet de réinsertion sociale et la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation doivent bénéficier de financements suffisants et d'un suivi personnalisé de la part des acteurs de l'action sociale, y compris après la fin des travaux ;
- les coûts procédant principalement de l'objectif de réinsertion sociale et associés à la mise en œuvre de la démarche d'auto-réhabilitation ne doivent en aucun cas être mis à la charge du ménage concerné (ils ne peuvent pas être facturés au ménage et doivent donc être financés par ailleurs).

Quelle que soit la finalité du projet, le ménage doit impérativement bénéficier d'un accompagnement et d'un encadrement technique adapté, tels que décrits dans la présente instruction. Il importe en effet que les travaux et le projet soient réalisés dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées, en cohérence avec les prestations d'ingénierie habituellement proposées.

Les finalités de l'auto-réhabilitation n'excluent pas l'intervention de professionnels du bâtiment, au contraire : il convient de faire appel à ces derniers autant que nécessaire, en particulier sur les postes nécessitant une technicité particulière et, de manière générale, lorsque la réalisation de certains travaux ne pourra pas s'inscrire dans le cadre d'intervention prescrit en matière d'auto-réhabilitation.

Le respect de ces principes d'intervention (finalité économique ou d'insertion sociale ; accompagnement et encadrement technique adaptés) **conditionne la prise en compte des travaux d'auto-réhabilitation et leur financement par l'Anah**. Ce sont les éléments contenus dans le dossier déposé, en particulier dans la fiche de synthèse jointe au contrat relatif à la prestation d'accompagnement et d'encadrement des travaux réalisés en auto-réhabilitation (cf. le § 4), qui permettront au service instructeur de vérifier que le projet s'inscrit bien dans la démarche promue par le dispositif expérimental adopté par le Conseil d'administration.

2. Articulation avec les prestations d'accompagnement habituelles

La délibération n° 2014-24 du 7 octobre 2014 prévoit que le ménage doit impérativement bénéficier d'un **accompagnement à deux niveaux** :

- d'une part, il doit bénéficier des **prestations habituelles relevant du suivi-animation** d'ingénierie programmée (OPAH, PIG) **ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** subventionnable (secteur diffus)⁴ ;
- d'autre part, pour la réalisation des travaux en auto-réhabilitation, le projet doit intégrer les prestations correspondant à **l'accompagnement et à l'encadrement technique du ménage**.

Le dispositif prévoit, en fonction de la situation rencontrée, différentes modalités d'articulation.

Si, dans certains cas définis par la présente instruction, la réalisation des deux types de prestations par un même organisme peut être envisagée, la **distinction des missions doit néanmoins toujours être conservée**. En effet, il est exclu **de financer au titre de l'auto-réhabilitation, dans le cadre de l'aide aux travaux octroyée aux propriétaires, les prestations de suivi-animation d'ingénierie programmée ou d'AMO**. Ces prestations sont financées dans les conditions habituelles (subvention à la collectivité maître d'ouvrage des prestations d'ingénierie, ou complément de subvention octroyé au propriétaire au titre de l'AMO).

L'annexe 2 récapitule les différentes situations et définit les conditions dans lesquelles la réalisation des deux types de prestations par un même organisme est possible. Il y est notamment précisé que la réalisation par un même organisme des deux types de prestations n'est pas autorisée dans le cas de travaux lourds (tout secteur) et que, en secteur diffus, l'intervention d'un organisme unique est également exclue lorsque la démarche d'auto-réhabilitation correspond à une finalité d'insertion sociale d'un ménage en grande difficulté, propriétaire de ressources très modestes.

A noter également :

- lorsque les deux types de prestations ne sont pas réalisés par un même organisme, **l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO et l'organisme d'auto-réhabilitation doivent organiser les modalités de leur coopération**, sous la responsabilité de la collectivité maître d'ouvrage en secteur programmé ;
- **le contrat passé entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation** (qui porte sur les seules prestations d'accompagnement et d'encadrement technique de l'auto-réhabilitation) **explicite l'articulation entre les deux types de prestations** ;
- en secteur programmé, **la collectivité** maître d'ouvrage, ou son représentant, **contre-signe la charte d'engagement** (cf. le § 4) signée par l'organisme d'auto-réhabilitation et annexée au contrat passé avec le ménage.

3. Contenu de la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux réalisés en auto-réhabilitation

Au termes de la délibération n° 2014-24 du 7 octobre 2014, la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique comprend obligatoirement les missions suivantes :

- participation au diagnostic technique, à l'évaluation sociale du ménage et à l'élaboration du projet final réalisés dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, en vue d'examiner l'opportunité de réaliser tout ou partie des travaux en auto-réhabilitation et d'assurer le succès de cette démarche ;

4 Cf. sur ce point les annexes à l'instruction du 4 juin 2013 (fiches # 14 à 18).

- choix des travaux réalisés en auto-réhabilitation et le cas échéant de ceux exécutés par une entreprise professionnelle du bâtiment ;
- choix des matériaux mis en œuvre dans le cadre de l'auto-réhabilitation ;
- assistance au propriétaire pour la souscription des assurances nécessaires (en plus de celles souscrites par l'organisme d'auto-réhabilitation) ;
- établissement du coût estimatif des travaux réalisés en auto-réhabilitation (fournitures, prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques, autres dépenses éventuelles : location, assurances) et estimation du gain financier obtenu par rapport à la réalisation des travaux dans des conditions classiques ;
- organisation du chantier (préparation et phasage des travaux, coordination des intervenants, calendrier) ;
- aide à la réalisation des travaux effectués par le propriétaire (apprentissage des gestes techniques, alerte sur les points de vigilance) et suivi régulier du chantier ;
- contrôle de la bonne réalisation du chantier.

Ces éléments doivent donc obligatoirement figurer parmi les missions prévues au contrat signé entre le ménage propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation.

4. Le contrat signé entre le propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation, la charte d'engagement et la fiche de synthèse « auto-réhabilitation »

Le contrat signé entre le ménage propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation **matérialise**, dans le dossier de demande de subvention, **les engagements de l'organisme d'auto-réhabilitation** ainsi que, de manière générale, **les modalités de son intervention et les conditions de mise en œuvre de la démarche dans le contexte global du projet**.

Signé en **deux exemplaires** dont l'un est remis au propriétaire, le contrat **définit les prestations** délivrées au titre de l'accompagnement et de l'encadrement technique de l'auto-réhabilitation, et **fixe la rémunération** perçue en contrepartie⁵.

Il comprend impérativement les missions précisées au § 3 ci-dessus.

En secteur diffus, dans le cas où un même organisme réaliserait à la fois la mission d'AMO subventionnable et la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique de l'auto-réhabilitation, le contrat devra les distinguer de façon claire, et préciser le montant exact de chacune d'elle.

La **charte d'engagement** pour l'accompagnement et l'encadrement technique des travaux réalisés en auto-réhabilitation, ainsi qu'une **fiche de synthèse « auto-réhabilitation »** décrivant le contexte d'intervention global et les conditions de réalisation des travaux en auto-réhabilitation, sont **obligatoirement annexées au contrat**.

- *La charte d'engagement pour l'accompagnement et l'encadrement technique des travaux réalisés en auto-réhabilitation*

L'organisme doit impérativement utiliser la charte annexée à la présente instruction (voir l'annexe 3, la charte étant également mise à disposition sous la forme d'un document formalisé). La version précédente ne doit plus être utilisée.

La charte est remplie, datée et signée par l'organisme d'auto-réhabilitation (en secteur programmé, elle est contresignée par un représentant de la collectivité maître d'ouvrage).

⁵ Toutefois, dans certains cas de figure, la prestation prévue au contrat pourra être délivrée à titre gracieux (voir le tableau A de l'annexe 2).

- La fiche de synthèse « auto-réhabilitation » décrivant le contexte d'intervention global et les conditions de réalisation des travaux en auto-réhabilitation

La fiche de synthèse « auto-réhabilitation » permettra au ménage, à l'organisme et aux services instructeurs des demandes de subvention de disposer d'une vue d'ensemble sur la démarche d'auto-réhabilitation.

Il convient d'utiliser le modèle de fiche annexé à la présente instruction (voir l'annexe 4, la fiche étant également mise à disposition sous la forme d'un document formalisé).

Les items qui la composent correspondent à des éléments qui, aux termes de la délibération du 7 octobre 2014, doivent obligatoirement figurer au contrat :

- articulation avec les missions d'accompagnement habituelles ;
- objectifs et périmètre de la démarche d'auto-réhabilitation au sein du projet global ;
- coût prévisionnel des travaux réalisés en auto-réhabilitation (par nature de dépense) ;
- organisation des interventions par poste d'intervention (y compris interventions éventuelles des professionnels du bâtiment) : durée prévisionnelle de l'intervention, calendrier ;
- nombre, rôle, statut et qualification des intervenants au titre d'auto-réhabilitation ;
- assurances et garanties souscrites par l'organisme et, si nécessaire, celles que le propriétaire doit souscrire en son nom propre ;
- montant (coût détaillé) de la prestation de l'organisme au titre de l'accompagnement et de l'encadrement technique de l'auto-réhabilitation (avec mention, le cas échéant, des aides publiques perçues directement) ;
- montant des dépenses de fournitures, d'assurance et de location. **Important** : lorsqu'elles sont facturées au propriétaire directement par l'organisme agissant en qualité d'intermédiaire négociant des tarifs préférentiels : il convient de faire figurer le coût hors taxe du tarif négocié et acquitté par l'organisme auprès du professionnel concerné.

La fiche de synthèse, daté et signée par le référent du projet au sein de l'organisme d'auto-réhabilitation, est annexée au contrat conclu entre le propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation.

Elle ne se substitue pas à la fiche synthèse de l'évaluation globale réalisée dans le cadre du suivi-animation ou de l'AMO subventionnable (présente dans tous dossiers).

En cas d'évolution du projet initialement envisagé (modification du projet dans sa globalité ou des conditions de réalisation des travaux en auto-réhabilitation), l'organisme d'auto-réhabilitation fera parvenir au service instructeur une version actualisée de la fiche de synthèse-réhabilitation en précisant succinctement les raisons de cette évolution.

5. Modalités d'instruction et de calcul

La délibération n° 2014-24 du 7 octobre 2014 ne crée pas de régime d'aides spécifique mais définit les conditions dans lesquelles les coûts correspondant à la réalisation des travaux en auto-réhabilitation peuvent être pris en compte dans la dépense subventionnable.

Le service instructeur vérifie, au vu notamment du contrat signé entre le propriétaire et l'organisme d'auto-réhabilitation, que les principes d'intervention exposés dans la présente instruction (finalité économique ou d'insertion sociale ; accompagnement et encadrement technique adaptés) sont respectés.

Dans OPAL, le service instructeur signalera la présence de travaux d'auto-réhabilitation dans le projet en choisissant « Auto-réhabilitation PO » dans le menu déroulant « Catégorie » figurant dans la partie « informations générales » de l'onglet « demandeur ».

En outre, la fiche de synthèse « auto-réhabilitation » devra être numérisée et insérée dans l'onglet « courrier ».

Quatre types de dépenses peuvent être pris en compte au titre des travaux réalisés en auto-réhabilitation.

Dans le système OPAL, chacun de ces types de dépenses doit être saisi, au même titre que les devis et factures des professionnels du bâtiment, dans la liste des devis / factures travaux (et non dans la liste des devis / factures d'honoraires).

La dénomination précisée ci-dessous entre parenthèses doit impérativement être utilisée, avec une ligne pour chaque type de dépense :

- coût hors taxe d'achat des matériaux et de petits matériels (ACHATS) ;
- montant hors taxe exigé par l'organisme au titre de sa prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation (PRESTA_AUTOREHAB).

Le coût de la prestation pouvant être pris en compte est plafonné à 300 € hors taxe par jour d'intervention, dans la limite de 40 jours dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne et très dégradé, et de 15 jours dans le cas d'un projet de travaux d'amélioration.

Les données figurant sur le contrat et la fiche de synthèse « auto-réhabilitation » annexée doivent permettre de vérifier rapidement s'il y a lieu de plafonner le coût de la prestation ;

- le cas échéant, coût hors taxe de location du matériel pour le chantier (LOCATION) ;
- le cas échéant, le coût hors taxe associé à la souscription par le propriétaire d'assurances et garanties complémentaires (ASSURANCE).

A l'engagement, en l'absence de devis ou de factures (cas de certains achats futurs par exemple), les coûts peuvent être pris en compte sur la base des éléments déclarés dans le contrat (voir sur la fiche de synthèse « auto-réhabilitation » le coût prévisionnel des travaux réalisés en auto-réhabilitation par nature de dépense).

Au paiement, les coûts ne pourront être pris en compte que sur la base de factures, après vérification de la cohérence avec les éléments déclarés au dépôt du dossier agréé.

Ces dépenses liées à la réalisation des travaux en auto-réhabilitation, de même que celles correspondant à l'intervention des professionnels du bâtiment, sont soumises au plafond de travaux applicable et financées, au taux de l'opération, dans le cadre du régime des aides aux propriétaires occupants.

Pour rappel, les dépenses facturées au propriétaire directement par l'organisme agissant en qualité d'intermédiaire négociant des tarifs préférentiels doivent être prises en compte dans la dépense subventionnable au coût hors taxe du tarif négocié et acquitté par l'organisme auprès du professionnel concerné.

6. Suivi des dossiers, évaluation par l'Anah

Conformément à la décision prise par le Conseil d'administration du 7 octobre 2014, il a été décidé de mettre en place une démarche de suivi-évaluation des projets d'auto-réhabilitation, permettant de statuer sur les conditions de poursuite du dispositif à moyen terme.

Ce suivi-évaluation sera réalisé par l'Anah centrale.

Il s'appuiera en premier lieu sur les éléments saisis dans OPAL, raison pour laquelle le respect des consignes de saisies dans OPAL précisées au § 5 ci-dessus (sélection de « Auto-réhabilitation PO » ; insertion de la fiche de synthèse « auto-réhabilitation » ; distinction par nature de dépense des travaux en auto-réhabilitation) est impératif.

Un certain nombre de territoires pourront être sollicités afin de fournir davantage d'informations ou de permettre une visite de chantiers en cours ou achevés.

Par ailleurs, il est demandé à l'ensemble des opérateurs (opérateurs habituels et organismes d'auto-réhabilitation) d'apporter un soin particulier à la présentation de ces dossiers afin de faciliter l'évaluation. Il s'agira notamment de remplir de la manière la plus complète possible la fiche de synthèse « auto-réhabilitation » et notamment de bien décrire la finalité de la démarche de l'auto-réhabilitation, ce qui permettra d'évaluer plus précisément son impact sur les ménages concernés et les conditions de réalisation du projet.

En cas de difficultés dans l'application de la présente instruction, les services sont invités à interroger le pôle assistance réglementaire et technique de la direction de l'expertise et de l'animation territoriale (DEAT) de l'Anah (pole.assistance@anah.gouv.fr)

Le 6 février 2015

La Directrice générale

SIGNÉ

Blanche GUILLEMOT

Annexe n°1 : Délibération ° 2014-24 du du 7 octobre 2014 relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation

Lorsque le projet des personnes visées aux 2° et 3° (propriétaires occupants et personnes assurant la charge des travaux) du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) comprend, pour tout ou partie, des travaux réalisés en auto-réhabilitation par le propriétaire, au sens du dernier alinéa de l'article R. 321-18 du CCH et de l'article 13 du règlement général de l'agence (RGA), les dépenses exposées pour la réalisation de ces travaux peuvent être financées par l'Anah dans les conditions de la présente délibération.

1° Principes

a) Finalité de l'auto-réhabilitation dans la globalité du projet

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation subventionnables par l'Anah sont ceux que les propriétaires occupants décident, en cohérence avec la finalité du projet global, de réaliser eux-mêmes, sans intervention d'un professionnel du bâtiment et dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées.

La réalisation des travaux en auto-réhabilitation implique, sur le ou les postes de travaux concernés, un apport en industrie significatif de la part du propriétaire, et a pour but principal d'optimiser l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage (diminution du coût global du projet de travaux ou réalisation d'un projet de plus grande ampleur sans accroissement du coût).

Dans le cas de propriétaires de ressources très modestes connaissant de graves difficultés d'insertion, la démarche d'auto-réhabilitation peut également être engagée, à l'initiative d'une autorité compétente (collectivité maître d'ouvrage d'opération programmée, structures chargées de l'action sociale, etc.), en vue de susciter l'adhésion du ménage au projet de réhabilitation du logement et sa participation active au projet, dans un objectif plus global de réinsertion sociale. Les travaux en auto-réhabilitation ne peuvent alors être financés par l'Anah, dans les conditions prévues par la présente délibération, qu'à condition que le projet de réinsertion sociale et la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation bénéficient de financements suffisants et d'un suivi personnalisé de la part des acteurs de l'action sociale, y compris après la fin des travaux. Les coûts associés à la mise en œuvre de la démarche d'auto-réhabilitation et du projet de réinsertion sociale ne peuvent en aucun cas être mis à la charge du ménage concerné.

b) Accompagnement et encadrement technique du ménage propriétaire

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation ne peuvent bénéficier d'un financement de l'Anah et, le cas échéant, être pris en compte dans le calcul du gain énergétique minimal d'éligibilité à l'aide de solidarité écologique (ASE) du Fonds d'aides à la rénovation thermiques (FART) des logements privés, que si le ménage bénéficie, pour la conception et la réalisation de la globalité du projet, d'un accompagnement par un opérateur spécialisé, dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation d'une opération programmée ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable.

Le ménage doit également bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques pour la réalisation des travaux en auto-réhabilitation, comme précisé au 2° ci-après.

2° Prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation

La prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation est réalisée par un organisme compétent, signataire de la charte mentionnée à l'article 13 du RGA, en tenant compte des prestations d'accompagnement dont le ménage bénéficie par ailleurs pour la conception et la réalisation de son projet dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) subventionnable (diagnostic/évaluation, scénarios de travaux, aide à l'élaboration du projet définitif et des dossiers de financement).

a) Articulation avec l'ingénierie de suivi-animation d'opération programmée (secteur programmé) ou la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (secteur diffus)

Une prestation relevant du suivi-animation d'ingénierie programmée ou de l'AMO subventionnable est exclusivement réalisée et financée dans ce cadre : elle ne peut pas être financée, au titre de l'auto-réhabilitation, dans le cadre de l'aide aux travaux octroyée au propriétaire.

La prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation est effectuée par un organisme spécialisé dans le cadre d'un contrat signé avec le ménage propriétaire.

Secteur programmé

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que la réalisation du projet est conforme aux dispositions du 1° de la présente délibération et organise les modalités de coopération entre l'équipe chargée du suivi-animation et l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation.

Un cumul des deux prestations par un même organisme (suivi-animation d'une part, accompagnement et encadrement techniques d'autres part) est possible dans les conditions fixées par l'instruction du directeur général mentionnée au 5° de la présente délibération. Celle-ci indique notamment dans quelles conditions et pour quels types de projets la collectivité peut :

- autoriser le titulaire du marché portant sur le suivi-animation à délivrer aux ménages, à titre onéreux, des prestations d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation ;
- intégrer dans les prestations de suivi-animation la délivrance de la prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques de travaux réalisés en auto-réhabilitation.

Secteur diffus

Les prestations relevant des missions d'AMO subventionnables sont facturées au propriétaire et financées par l'Anah exclusivement dans ce cadre (contrat d'AMO, complément de subvention forfaitaire au propriétaire).

Dans les conditions fixées par l'instruction du directeur général mentionnée au 5° de la présente délibération, un organisme peut réaliser à la fois la mission d'AMO et la prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation. Le contrat et la rémunération distinguent alors précisément les deux types de prestations.

Si ces deux prestations sont effectuées par des organismes distincts, ils organisent les modalités de leur coopération.

b) Contenu de la prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques

La prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation comprend obligatoirement les missions ci-après :

- participation au diagnostic technique, à l'évaluation sociale du ménage et à l'élaboration du projet final réalisés dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, en vue d'examiner l'opportunité de réaliser tout ou partie des travaux en auto-réhabilitation et d'assurer le succès de cette démarche ;
- choix des travaux réalisés en auto-réhabilitation et le cas échéant de ceux exécutés par une entreprise professionnelle du bâtiment ;
- choix des matériaux mis en œuvre dans le cadre de l'auto-réhabilitation ;
- assistance au propriétaire pour la souscription des assurances nécessaires (en plus de celles souscrites par l'organisme d'auto-réhabilitation) ;
- établissement du coût estimatif des travaux réalisés en auto-réhabilitation (fournitures, prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques, autres dépenses éventuelles : location, assurances) et estimation du gain financier obtenu par rapport à la réalisation des travaux dans des conditions classiques ;

- organisation du chantier (préparation et phasage des travaux, coordination des intervenants, calendrier) ;
- aide à la réalisation des travaux effectués par le propriétaire (apprentissage des gestes techniques, alerte sur les points de vigilance) et suivi régulier du chantier ;
- contrôle de la bonne réalisation du chantier.

3° Engagements de l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique adaptés

L'organisme s'engage vis-à-vis du propriétaire et de l'Anah à respecter et à faire respecter les dispositions de la présente délibération.

A cet effet, pour chaque projet de travaux concerné, il signe la charte mentionnée à l'article 13 du RGA et élaborée par l'Anah. En secteur programmé, la charte est contresignée par la collectivité maître d'ouvrage. La charte signée est annexée au contrat passé avec le propriétaire au titre de la prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation.

L'organisme s'assure que la réalisation des travaux en auto-réhabilitation est conforme à la finalité technique, sociale et financière du projet dans son ensemble, dans le respect des principes définis au 1° de la présente délibération.

Il garantit le respect de l'intégrité du bâti et des règles de sécurité, ainsi que la qualité des travaux réalisés. Il assure le suivi des travaux pendant toute la durée du chantier, jusqu'à leur réception.

Il veille à la sécurisation de l'opération dans la durée par le respect des lois et règlements applicables au chantier et aux personnes qui y participent, en vérifiant que les dommages de toute nature pouvant survenir au cours du chantier sur les biens et les personnes bénéficiaires des travaux aussi bien qu'aux tiers, sont couverts par un contrat d'assurance approprié (responsabilité civile, biennale et décennale pour l'organisme assurant l'encadrement, responsabilité civile et dommage-ouvrage si nécessaire pour le bénéficiaire, etc.), et en s'assurant qu'il n'est pas recouru au travail clandestin.

Il assure une transparence totale sur les différents financements et partenariats intervenant dans le montage de l'opération et agit avec les partenaires connus et acceptés par le ménage pendant toute la durée de l'action. Il s'engage à communiquer à l'Anah, à sa demande, tout document ou élément nécessaire au traitement des demandes et au contrôle.

Le contrat relatif à la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation fait précisément apparaître :

- le cas échéant, le fait que l'organisme exerce également les missions dévolues à l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO subventionnable. En secteur programmé, lorsque la prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques est comprise dans les prestations délivrées gratuitement dans le cadre du suivi-animation, le contrat est conclu à titre gracieux. En secteur diffus, lorsque la mission d'AMO et la prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation font l'objet d'un contrat unique, celui-ci distingue précisément les deux types de prestations et leur coût, dans le respect du a) du 2° de la présente délibération ;
- les objectifs et le périmètre de la démarche d'auto-réhabilitation au sein du projet global, ainsi que le coût prévisionnel des travaux réalisés en auto-réhabilitation (par postes : fournitures – accompagnement et encadrement techniques – assurances et garanties éventuelles souscrites par le propriétaire – coût de location de matériel) ;
- la durée prévisionnelle de l'intervention au titre de la préparation et de la réalisation des travaux en auto-réhabilitation, en indiquant le nombre des intervenants, leur statut au sein de l'organisme (salarié, volontaire en service civique, bénévole...), leur rôle dans le chantier et la démarche d'auto-réhabilitation ainsi que, selon le type de travaux réalisés, leurs qualifications ;

- dans le cas où le projet prévoit également l'intervention d'une ou plusieurs entreprises du bâtiment, le calendrier d'intervention de chacun ;
- les assurances et garanties souscrites par l'organisme et, si nécessaire, celles que le propriétaire doit souscrire en son nom propre ;
- la nature et le détail des coûts facturés au propriétaire pour l'accompagnement et l'encadrement techniques, en mentionnant, le cas échéant, les aides publiques perçues directement par l'organisme.
- en ce qui concerne le coût des dépenses de fournitures, d'assurance et de location qui seraient facturées au propriétaire directement par l'organisme agissant en qualité d'intermédiaire négociant des tarifs préférentiels : le contrat doit impérativement préciser le coût hors taxe du tarif négocié par l'organisme auprès du professionnel concerné.

4° Dépenses subventionnables au titre des travaux réalisés en auto-réhabilitation

Les dépenses prises en compte au titre des travaux réalisés en auto-réhabilitation sont :

- le coût hors taxe d'achat des matériaux et de petits matériels,
- le coût facturé par l'organisme au titre de sa prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation, plafonné à 300 € hors taxe par jour d'intervention, dans la limite de 40 jours dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne et très dégradé, et de 15 jours dans le cas d'un projet de travaux d'amélioration,
- le coût hors taxe de location du matériel pour le chantier,
- le coût hors taxe associé à la souscription par le propriétaire d'assurances et garanties complémentaires (si nécessaire).

Ces dépenses, ainsi que celles correspondant à l'intervention des professionnels du bâtiment, sont soumises au plafond de travaux applicable et financées, au taux de l'opération, dans le cadre du régime des aides aux propriétaires occupants.

5° Dispositions diverses

a) Les délibérations, instructions et circulaires en vigueur sont applicables aux projets de travaux comportant des travaux réalisés en auto-réhabilitation sous réserve des dispositions particulières de la présente délibération.

b) La copie du contrat mentionné au c) du 2° et tous les éléments nécessaires au calcul de l'aide prévisionnelle et à sa liquidation sont joints à la demande de subvention et à la demande de paiement du solde.

c) Une instruction du directeur général, à laquelle la charte mentionnée à l'article 13 du RGA est annexée, précise les conditions d'application de la présente délibération.

d) La délibération n°2005-09 du 23 juin 2005 est abrogée.

e) La présente délibération est applicable aux demandes de subvention déposées à compter du 1^{er} janvier 2015. Un bilan sera présenté au Conseil d'administration au dernier trimestre 2015 pour examiner les conditions de poursuite du dispositif.

Annexe n° 2 : Articulation entre les types de prestations et conditions dans lesquelles elles peuvent être réalisées par un même organisme

La présente annexe traite de l'articulation entre, d'une part, les prestations relevant du suivi-animation d'ingénierie programmée (OPAH, PIG) ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) subventionnable (secteur diffus) et, d'autre part, les prestations correspondant, pour les travaux réalisés en auto-réhabilitation, à l'accompagnement et à l'encadrement technique du ménage.

A - Secteur programmé (OPAH, PIG)			
Non-cumul (deux organismes distincts interviennent sur le projet)	<p><u>Principe</u> : la collectivité maître d'ouvrage organise les modalités de la coopération entre l'équipe chargée du suivi-animation et l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation.</p> <p><u>En pratique</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> → l'équipe chargée du suivi-animation réalise le diagnostic et définit un projet global avec le ménage. Aussitôt qu'il est envisagé de réaliser des travaux en auto-réhabilitation, l'organisme d'auto-réhabilitation est associé au projet ; → le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation définissent ensemble les travaux réalisés en auto-réhabilitation. L'équipe chargée du suivi-animation est associée à cette phase ; → la collectivité contre-signe la charte d'engagement signée par l'organisme d'auto-réhabilitation et annexée au contrat passé entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation (la collectivité peut habiliter le responsable de l'équipe chargée du suivi-animation à signer en son nom) ; → l'équipe chargée du suivi-animation s'assure du respect des règles applicables en matière d'auto-réhabilitation tout au long de la réalisation du projet de travaux et met en œuvre les prestations d'accompagnement habituelles. 		
Cumul (un même organisme réalise les deux types de prestation)	<p><u>Principe</u> : la réalisation par un même organisme des deux types de prestation n'est autorisée que pour les projets de travaux d'amélioration. Autrement dit, le cumul est interdit pour les projets de travaux lourds.</p> <p><u>En pratique</u>, dans ce cas de figure, la collectivité :</p> <ul style="list-style-type: none"> → si possible dès la phase pré-opérationnelle, a prévu la possibilité, pour les ménages qui souhaitent réaliser des travaux en auto-réhabilitation, de bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique adaptée ; → s'assure que l'équipe chargée du suivi-animation dispose des compétences nécessaires en matière d'auto-réhabilitation ; → joue le rôle de tiers de confiance, en contre-signant la charte d'engagement et en s'assurant du respect des règles applicables en matière d'auto-réhabilitation (finalité de la démarche ; réalisation des travaux dans des conditions sécurisée grâce à un accompagnement et un encadrement technique adapté). <p>La prestation de suivi-animation est financée dans les conditions habituelles (cf. délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013, instruction du 4 juin 2014) : les prestations relevant de l'ingénierie programmée ne peuvent en aucun cas être financées, au titre de l'auto-réhabilitation, dans le cadre de l'aide aux travaux.</p> <p>Deux situations peuvent être distinguées :</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><i>1^{ère} possibilité</i> : le marché passé avec l'opérateur de suivi-animation intègre la délivrance de prestations d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation</p> <ul style="list-style-type: none"> → la prestation est délivrée gratuitement au ménage ; → le contrat entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation est passé à titre gracieux ; → les prestations correspondantes ne peuvent être financées par l'Anah, dans le cadre des subventions au suivi-animation, que si cela a été prévu dans la convention de programme. </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p><i>2^{ème} possibilité</i> : le marché, ou un acte postérieur de la collectivité, autorise explicitement l'opérateur à délivrer, à titre onéreux, sur le secteur programmé, des prestations d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> → sans cette autorisation, la prestation ne sera pas reconnue comme subventionnable ; → cette autorisation doit s'accompagner d'une sorte de cahier des charges définissant les modalités d'intervention de l'organisme en matière d'auto-réhabilitation, les moyens mis à disposition et les modalités de définition du prix de la prestation ; → le contrat entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation est passé à titre onéreux ; → les prestations d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation seront financées dans le cadre de l'aide aux travaux ; </td> </tr> </table>	<p><i>1^{ère} possibilité</i> : le marché passé avec l'opérateur de suivi-animation intègre la délivrance de prestations d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation</p> <ul style="list-style-type: none"> → la prestation est délivrée gratuitement au ménage ; → le contrat entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation est passé à titre gracieux ; → les prestations correspondantes ne peuvent être financées par l'Anah, dans le cadre des subventions au suivi-animation, que si cela a été prévu dans la convention de programme. 	<p><i>2^{ème} possibilité</i> : le marché, ou un acte postérieur de la collectivité, autorise explicitement l'opérateur à délivrer, à titre onéreux, sur le secteur programmé, des prestations d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> → sans cette autorisation, la prestation ne sera pas reconnue comme subventionnable ; → cette autorisation doit s'accompagner d'une sorte de cahier des charges définissant les modalités d'intervention de l'organisme en matière d'auto-réhabilitation, les moyens mis à disposition et les modalités de définition du prix de la prestation ; → le contrat entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation est passé à titre onéreux ; → les prestations d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation seront financées dans le cadre de l'aide aux travaux ;
<p><i>1^{ère} possibilité</i> : le marché passé avec l'opérateur de suivi-animation intègre la délivrance de prestations d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation</p> <ul style="list-style-type: none"> → la prestation est délivrée gratuitement au ménage ; → le contrat entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation est passé à titre gracieux ; → les prestations correspondantes ne peuvent être financées par l'Anah, dans le cadre des subventions au suivi-animation, que si cela a été prévu dans la convention de programme. 	<p><i>2^{ème} possibilité</i> : le marché, ou un acte postérieur de la collectivité, autorise explicitement l'opérateur à délivrer, à titre onéreux, sur le secteur programmé, des prestations d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> → sans cette autorisation, la prestation ne sera pas reconnue comme subventionnable ; → cette autorisation doit s'accompagner d'une sorte de cahier des charges définissant les modalités d'intervention de l'organisme en matière d'auto-réhabilitation, les moyens mis à disposition et les modalités de définition du prix de la prestation ; → le contrat entre le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation est passé à titre onéreux ; → les prestations d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation seront financées dans le cadre de l'aide aux travaux ; 		
Cas particulier des projets pour lesquels la finalité première est la réinsertion d'un ménage en très grande difficulté	<p><u>Rappel</u> : il conviendra de vérifier que les éléments conditionnant la participation de l'Anah au financement du projet sont bien présents (voir le 1° de l'instruction).</p> <p><u>Modalités d'application</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> → l'Anah financera l'ingénierie financière et sociale dans les conditions normales, telles que prévues par la convention de programme et la délibération relative au régime d'aides applicables aux collectivités maîtres d'ouvrage des prestations d'ingénierie (délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013, instruction du 4 juin 2014). → En travaux lourds, la réalisation des deux types de prestations d'accompagnement par un même organisme n'est pas autorisé. Compte tenu de la nécessité de conférer à l'organisme d'auto-réhabilitation le rôle d'interlocuteur principal du ménage, il conviendra dans la mesure du possible que l'équipe chargée du suivi-animation, de même que l'ensemble des autres acteurs intervenant dans le projet, exercent leurs missions auprès du ménage en présence de l'organisme d'auto-réhabilitation. 		

B - Secteur diffus

<p>Non-cumul (deux organismes distincts interviennent sur le projet)</p>	<p><u>Principe</u> : l'opérateur d'AMO et l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation organisent ensemble les modalités de leur coopération.</p> <p><u>En pratique</u> :</p> <p>→ l'opérateur d'AMO chargée du suivi-animation réalise le diagnostic et définit un projet global avec le ménage. Aussitôt qu'il est envisagé de réaliser des travaux en auto-réhabilitation, l'organisme d'auto-réhabilitation est associé au projet ;</p> <p>→ le ménage et l'organisme d'auto-réhabilitation définissent ensemble les travaux réalisés en auto-réhabilitation. L'opérateur d'AMO est associé à cette phase ;</p> <p>→ le ménage signe deux contrats, chacun avec un organisme distinct : l'un portant sur l'AMO, l'autre sur l'accompagnement et l'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation.</p>
<p>Cumul (un même organisme réalise les deux types de prestation)</p>	<p><u>Principe</u> : la réalisation par un même organisme des deux types de prestation n'est autorisée que pour les projets de travaux d'amélioration pour lesquels la finalité de l'auto-réhabilitation est avant tout économique.</p> <p>Autrement dit, le cumul est interdit pour les projets de travaux lourds, ainsi que pour les projets de travaux dans lesquels la démarche d'auto-réhabilitation est avant tout motivée par un objectif de réinsertion sociale.</p> <p><u>En pratique</u> :</p> <p>→ l'organisme d'auto-réhabilitation doit nécessairement être compétent pour la réalisation de prestations d'AMO subventionnables (titulaire de l'agrément État au titre de l'ingénierie [article L. 365-3 du CCH] ou d'une habilitation de l'Anah) ;</p> <p>→ un contrat unique est passé avec le propriétaire, qui distinguera très précisément les deux types de prestation et la rémunération au titre de chaque type de prestation ;</p> <p>→ la prestation d'AMO est financée dans les conditions habituelles (délibération n° 2013-10 du 13 mars 2013, instruction du 4 juin 2014) : les prestations relevant de l'AMO ne peuvent en aucun cas être financées, au titre de l'auto-réhabilitation, dans le cadre de l'aide aux travaux.</p>
<p>Cas particulier des projets pour lesquels la finalité première est la réinsertion d'un ménage en très grande difficulté (cumul interdit)</p>	<p><u>Rappel</u> : il conviendra de vérifier que les éléments conditionnant la participation de l'Anah au financement du projet sont bien présents (cf. le 1° de l'instruction).</p> <p><u>Modalités d'application</u> :</p> <p>→ l'Anah financera l'ingénierie financière et sociale dans les conditions normales, telles que prévues par la délibération relative au complément de subvention destiné à financer l'AMO (délibération n° 2013-10 du 13 mars 2013, instruction du 4 juin 2014).</p> <p>→ En travaux lourds, la réalisation des deux types de prestations d'accompagnement par un même organisme n'est pas autorisé. Compte tenu de la nécessité de conférer à l'organisme d'auto-réhabilitation le rôle d'interlocuteur principal du ménage, il conviendra dans la mesure du possible que l'opérateur d'AMO, de même que l'ensemble des autres acteurs intervenant dans le projet, exercent leurs missions auprès du ménage en présence de l'organisme d'auto-réhabilitation.</p>

Annexe n° 3 : Charte d'engagement pour l'accompagnement et l'encadrement technique de travaux réalisés en auto-réhabilitation

→ Voir le document formalisé en ligne sur Extranah

Annexe n° 4 : Fiche de synthèse « auto-réhabilitation » annexée au contrat

→ Voir le document formalisé en ligne sur Extranah