

**Programme d'Actions
de la délégation locale de Charente
2026**

L'entrée en vigueur des règles et conditions particulières est fixée au lendemain de sa date de publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture de Charente et est valable jusqu'à la publication d'un nouveau programme d'actions l'abrogeant.

Document approuvé
lors de la commission locale d'amélioration de l'habitat du 31 mars 2026

Table des matières

1 – Les priorités d'intervention et les critères de sélectivité des projets	3
1.1 – Les priorités d'intervention de l'Anah	3
1.2 – La déclinaison des objectifs et des dotations 2026	4
2 – Les dispositifs relatifs aux loyers applicables aux conventions	4
2.1 Le dispositif Loc'Avantages	4
2.2 Les plafonds de loyers	5
2.3 Les plafonds de ressources	5
2.4 Les conditions générales à remplir	5
2.5 Les avantages : réduction d'impôt et primes « intermédiation locative »	6
3 – Les dispositifs	6
3.1 Les opérations programmées	6
3.2 Les pactes territoriaux	7
4 – La politique de contrôle	8
5 – Conditions de suivi, d'évaluation et de restitution des actions mises en œuvre	8
Annexes :	
Annexe 1 – Arrêté conditionnant la recevabilité des demandes d'aides Anah « MaPrimeRénov' Parcours accompagné » des propriétaires occupants (modestes et très modestes) et des bailleurs à un conseil préalable en Espace Conseil France Rénov'	
Annexe 2 - Plafonds de dépenses subventionnables applicables à certains postes de travaux	
Annexe 3 - Ressources 2026 des propriétaires occupants	
Annexe 4 - Loc'Avantages : Plafonds de ressources des locataires pour 2025 pour les baux conclus ou renouvelés en 2025	
Annexe 5 - Tableaux récapitulatifs des aides Anah et des collectivités locales	
Annexe 6 - Bilan des aides 2025	
Annexe 7 - Contrôles : bilan 2025, programmation 2026	
Annexe 8 – Carte des Espaces Conseil France Rénov'	

Le présent programme d'actions (PAT) s'inscrit dans le cadre du chapitre 1 de l'article A de la version du Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 21 avril 2022.

Il décline les priorités gouvernementales en matière d'habitat privé et précise les conditions d'attribution des aides de l'Anah telle qu'elles sont définies dans la circulaire C 2026/01 de programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah pour l'année 2026.

Il fixe les priorités pour le territoire charentais pour l'année 2026.

C'est un document réglementaire, opposable aux tiers, qui informe les usagers sur les règles locales relatives aux aides de l'habitat privé disponibles sur un territoire.

Le présent programme d'actions a été soumis et validé par la commission locale d'amélioration de l'habitat (Clah) en séance du 31 mars 2026, puis transmis au délégué de l'Agence dans la région.

Il entre en vigueur à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

1. Les priorités d'intervention et critères de sélectivité des projets

1.1 – Les priorités d'intervention de l'Anah

Conformément à la circulaire C 2026/01 sur la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah en matière de rénovation de l'habitat privé – Orientations pour la gestion 2026 et dans ce contexte de stabilité des régimes d'aides, les orientations prioritaires de l'Anah dans les mois à venir sont les suivantes :

- La résorption des stocks de dossiers déposés en 2025 constitue la première priorité pour le début de l'année 2026.
- La lutte contre la fraude dans un objectif de qualité des projets de rénovation. La lutte contre la fraude demeure une priorité partagée afin de conserver la confiance des ménages. Compte-tenu de l'augmentation des montants d'aides à la rénovation de l'habitat, une vigilance accrue est attendue notamment pour les contrôles sur place dans une logique de prévention et de lutte contre la fraude. Par ailleurs, la politique de contrôles doit continuer de s'appliquer et se renforcer dans le respect des objectifs fixés en matière de contrôle.
- Afin de faciliter la qualité des projets de rénovation énergétique globale, le passage obligatoire par un espace conseil France Rénov' avant tout dépôt de demande d'aide « Ma Prime Rénov' parcours accompagné ».

Les préfets, en liens avec les maîtres d'ouvrage des pactes territoriaux, doivent prendre des arrêtés fixant cette obligation et veiller à sa déclinaison dans les programmes d'actions territoriales.

Cette étape dans le parcours des ménages, qui ne constitue pas une pré-instruction du dossier de demande de prime et s'inscrit dans le cadre des contractualisations et des financements prévus pour les pactes territoriaux, permettra de sécuriser les ménages sur la conformité de leur projet de travaux ainsi que la qualité des intervenants sur le projet. L'instruction et les contrôles de demande d'aide s'en trouveront également facilités.

- Veiller à une gestion budgétaire rigoureuse et continue des crédits délégués.

Les financements de l'Anah ont été largement accrus notamment sur les projets de rénovation énergétique d'ampleur et ont attiré de nombreux nouveaux acteurs dont certains peu scrupuleux.

Ce contexte impose une vigilance particulière dans le cadre de l'instruction des dossiers de demandes d'aides vis-à-vis d'acteurs considérés comme des « tiers de confiance » : Mon Accompagnateur Rénov' notamment.

L'annexe 2 du présent programme d'action territorial a pour objet d'ajuster les modalités d'intervention financière sur certains types de travaux subventionnables. Ces ajustements interviennent afin de garantir une meilleure maîtrise des coûts et une homogénéisation des pratiques départementales, dans le respect du cadre réglementaire fixé par l'Anah.

L'ensemble de ces informations et priorités sont détaillées dans la circulaire C/2026- 01.

1.2 – La déclinaison des objectifs et des dotations 2026

Les régimes d'aides applicables sont ceux approuvés par les Conseils d'administration de l'Agence et le Règlement général de l'Anah. Le présent programme d'actions ne contient pas de règles d'exclusion ou d'inéligibilité mais uniquement des règles de priorités.

Suite à l'avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) – séance plénière du 6 février 2026 – la répartition infrarégionale de la dotation initiale de crédits Anah a été validé par le préfet de Région. La dotation est fixée à 15 184 141 €.

La répartition 2026 initiale par produit est la suivante :

	Objectifs 2026 en nombre de logements
Propriétaires occupants	489
dont MaPrimeRénov' Parcours accompagné (MPR PA)	273
dont MaPrimeAdapt' (MPA)	202
dont MaPrimeLogementDécent (MPLD)	14
Propriétaires bailleurs	24
dont prime sortie de vacance	13

La répartition et la dotation pourront être réévaluées en cours de gestion en fonction des besoins.

Les dossiers sont instruits par ordre chronologique de dépôt. Mais en cas d'insuffisance de crédits, les dossiers seront engagés par ordre d'arrivée, selon les priorités définies ci-dessous :

- dossiers déposés l'année précédente,
- dossiers « travaux d'office »,
- dossiers MPLD, MPA et PB Loc Avantages,
- dossiers PO MPR PA et PB MPR PA accompagnés par des MAR d'opérations programmées (OPAH et FIG),
- dossiers PO MPR PA et PB MPR PA en secteur diffus accompagnés par des MAR historiquement implantés en Charente,
- dossiers PO MPR PA et PB MPR PA en secteur diffus accompagnés par d'autres MAR,
- dossiers de transformation d'usage. Ces dossiers seront étudiés en fonction de leur intérêt technique et social,
- autres dossiers.

Il est précisé que le terme « propriétaires occupants » employé dans le présent programme d'actions est un terme générique qui englobe tous les titulaires d'un droit réel d'usage et d'habitation au sens de la réglementation de l'Anah (usufruitiers, locataires, etc ...).

2. Les dispositifs relatifs aux loyers applicables aux conventions

2.1 - Le dispositif Loc'Avantages

Le dispositif Loc'Avantages permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'une réduction d'impôt à conditions de s'engager à louer leur bien à un montant inférieur aux loyers du marché local à des locataires respectant des conditions de ressources. En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'une réduction d'impôt allant de 15% à 65%. Les engagements du bailleur se traduisent par la signature d'une convention avec l'Anah, pour une durée minimale de 6 ans.

Deux types de conventionnement avec Loc'Avantages

- Le conventionnement sans travaux (CST) : le bailleur bénéficie du seul dispositif Loc'Avantages qui lui permet d'obtenir la réduction d'impôt.
- Le conventionnement avec travaux (CAT) : le bailleur bénéficie de la réduction d'impôt du Loc'Avantages, cumulée aux subventions de l'Anah pour les travaux de rénovation, avec possibilités de primes supplémentaires.

2.2 – Les plafonds de loyers

Les niveaux de loyer plafonds sont définis nationalement en vertu du décret du 31 mars 2022, au niveau de chaque commune, ou pour Paris, Lyon et Marseille, de chaque arrondissement. Chaque année, un arrêté publie la valeur du loyer plafond au mètre carré applicable pour chaque commune ou arrondissement.

La méthode de fixation des plafonds de loyer est la suivante :

- Le loyer de marché hors charges par m² est estimé grâce aux Observatoires locaux des loyers (OLL) lorsque ceux-ci existent ou, dans les communes non couvertes par un OLL, à partir de la carte des loyers mise en place par le Ministère de la Transition Ecologique et l'ANIL.
- Une décote est appliquée sur l'estimation du loyer de marché en fonction de l'affectation du logement à la location intermédiaire (Loc1), sociale (Loc2) ou très sociale (Loc3) selon les modalités :



- Pour calculer le montant maximum du loyer applicable au logement, un coefficient multiplicateur est appliqué aux plafonds de loyer au m², selon la formule $0,7 + 19 / \text{surface}$ (arrondi au centième le plus proche, et avec un maximum de 1,2).

Actualisation des plafonds de loyer en 2024 : pour les baux conclus ou renouvelés en 2024, les plafonds de loyer sont définis en utilisant les données des observatoires locaux des loyers de 2022 et la Carte des loyers 2022. L'actualisation est réalisée en mobilisant la variation de deux années d'Indice de référence des loyers (IRL).

2.3 – Les plafonds de ressources

Pour les baux conclus ou renouvelés, les plafonds de ressources des locataires applicables au dispositif Loc'Avantages sont fixés chaque année par le Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFiP). Ils varient selon la localisation géographique du bien et le niveau de loyer pratiqué.

2.4 – Les conditions générales à remplir

Que le conventionnement soit avec ou sans travaux, le logement doit être loué non meublé :

- pendant six ans minimum à usage d'habitation principale
- en respectant des plafonds de loyers et de ressources correspondant aux niveaux Loc1, Loc2 ou Loc3
- à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable ou une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail.

En revanche, les performances énergétiques minimales exigées pour les logements loués diffèrent, selon que l'on conventionne avec ou sans travaux.

- Loc'Avantages sans travaux exige a minima une étiquette E au DPE
- Loc'Avantages avec travaux exige a minima une étiquette D au DPE (exceptionnellement E sous certaines conditions).

Ces exigences permettent d'anticiper les nouvelles normes énergétiques imposées aux logements locatifs, introduites par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

2.5 – Les avantages : réduction d’impôt et prime Intermédiation locative (IML)

Le taux de réduction d’impôt varie en fonction du niveau de loyer pratiqué. Plus le loyer pratiqué est faible, plus la réduction d’impôt est importante.

Le recours à l’intermédiation locative est encouragé par une majoration de la réduction d’impôt (+5%) et par l’attribution de primes qui peuvent atteindre 3 000 € par logement.

	Taux de réduction d’impôt	Taux de réduction d’impôt avec intermédiation locative (IML)
loc1	15%	20%
loc2	35%	40%
loc3	X	65%

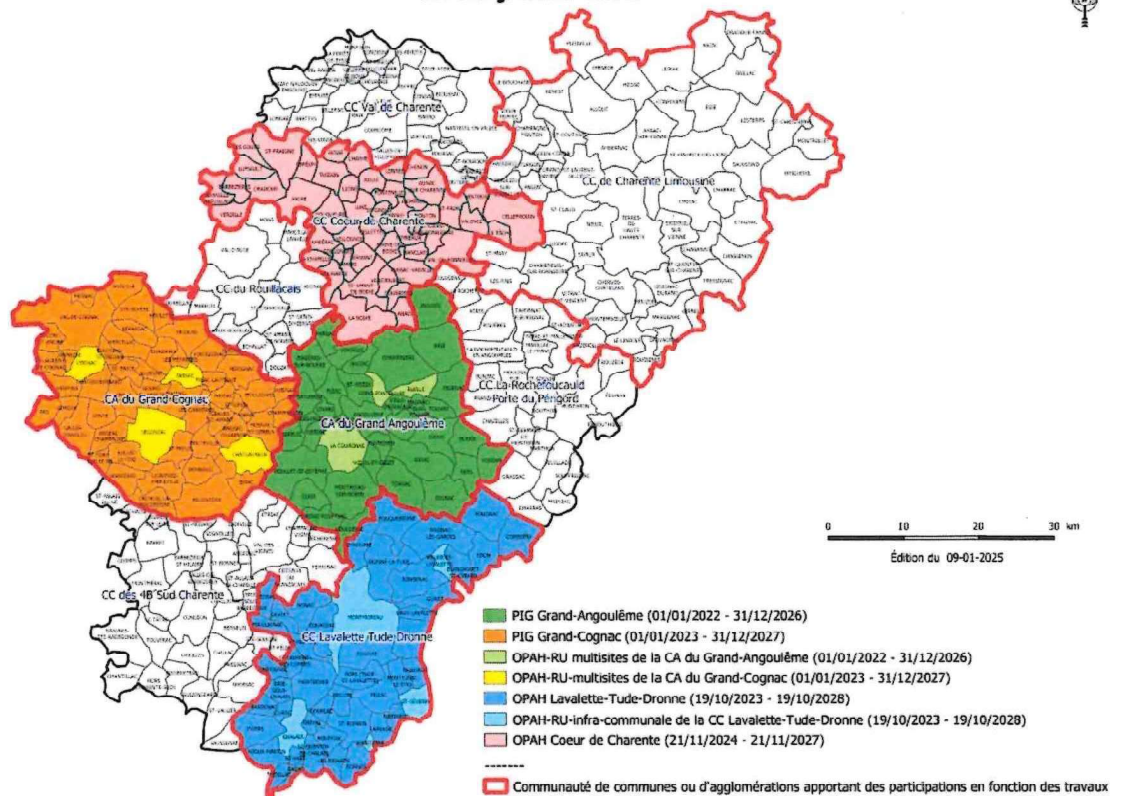
Le recours à l’intermédiation locative ouvre droit, en cas de conventionnement en Loc2 ou Loc3 au versement de primes incitatives :

- 1 000 € en cas d’intermédiation locative sous la forme d’une location / sous-location
- 2 000€ en cas d’IML sous la forme d’un mandat de gestion
- 1 000 € supplémentaires sont versés pour les logements d’une surface inférieure ou égale à 40 m2.

3. Les dispositifs

3.1 – Les opérations programmées

Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) et Programme d’Intérêt Général (PIG) au 1er janvier 2025



3.2 – Les pactes territoriaux France Rénov'

La réforme de la contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales vise à proposer un cadre renouvelé pour la mise en œuvre du service public de rénovation de l'habitat (SPRH) sous forme de pacte territorial France Rénov' à compter du 1^{er} janvier 2025.

Sur le modèle des conventions de programme d'intérêt général (PIG), le pacte territorial France Rénov' est signé entre le délégué territorial de l'Anah, l'État et la collectivité maître d'ouvrage du pacte territorial. Il a vocation à regrouper en un seul dispositif conventionnel la déclinaison locale du service public de la rénovation de l'habitat sur l'ensemble des champs d'intervention de l'Anah (rénovation énergétique, adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, rénovation des copropriétés).

Les opérations programmées spécifiques comme les opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH) Rénovation Urbaine, les OPAH Copropriétés Dégradées et les plans de sauvegarde de copropriété en difficulté conservent leurs contractualisations spécifiques.

Le pacte territorial est signé pour une durée de 3 à 5 ans renouvelable et se décline autour de trois volets d'interventions :

x Volet dynamique territorial (volet obligatoire)

- Mobilisation des ménages : L'animation du dispositif réalisée par la collectivité maître d'ouvrage du pacte territorial a pour enjeu de faire connaître aux ménages la marque « France Rénov' » dans l'objectif que cela devienne une marque référence lorsqu'il y a un besoin de rénovation. L'enjeu est ainsi de pouvoir informer tous les ménages sur la possibilité d'être renseignés et conseillés gratuitement avant de lancer leurs projets de travaux. Il s'agit également de s'adresser de manière proactive aux ménages.
- Mobilisation des publics prioritaires - « Aller-vers » : Au-delà de la mobilisation de tous les ménages, le pacte territorial vise à cibler plus précisément les ménages prioritaires pour lesquels des dispositifs spécifiques d'accompagnement peuvent être mis en place.
- Mobilisation des professionnels : dans l'objectif d'avoir sur le territoire une offre professionnelle quantitative et qualitative à destination des ménages, il est important de parvenir à mobiliser l'ensemble des parties prenantes de l'écosystème de la rénovation de l'habitat et donc tous les professionnels qui participent à cette politique de rénovation

x Volet information, conseil, orientation (volet obligatoire)

Ce service d'information, conseil et d'orientation doit être accessible pour tous les publics et sur l'ensemble des thématiques de la rénovation de l'habitat (rénovation énergétique, adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, traitement des copropriétés, parc locatif privé...). Il se traduit notamment par :

- La mise en œuvre d'un point d'accueil téléphonique ;
- La mise en place de points d'accueils physiques périodiques par EPCI pour la fourniture d'une information de premier niveau, des conseils personnalisés et l'orientation des ménages vers des dispositifs ou des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) adaptés à leurs besoins ;
- L'orientation de ménages vers l'interlocuteur adéquat pour poursuivre son projet : obtenir d'autres sources d'information selon la thématique abordée (ADIL, CAUE, etc.), obtenir de l'aide administrative (France services) ou être accompagné dans son projet de travaux (assistants à maîtrise d'ouvrage).

x Volet accompagnement (facultatif)

La collectivité maître d'ouvrage du pacte territorial peut choisir de renforcer cette offre locale en proposant un accompagnement sur une ou plusieurs des thématiques via un/des opérateur(s) en utilisant le mode de contractualisation de son choix (notamment par un marché public ou une régie).

Quel que soit le mode d'intervention retenu par la collectivité maître d'ouvrage, les AMO retenus n'ont pas l'exclusivité d'intervention dans le périmètre de la convention de pacte territorial : un ménage peut choisir de passer par l'AMO de son choix.

L'Anah finance la collectivité maître d'ouvrage du pacte territorial (quel que soit le mode d'intervention retenu) pour l'accompagnement des ménages sur des thématiques et dans des périmètres géographiques définis dans le volet accompagnement. Ce financement consiste en une subvention sous forme de parts

variables calculées sur la base des dossiers de demandes de subvention déposés en lien avec les objectifs fixés.

Le département de la Charente est couvert par 3 pactes :

- le pacte territorial de la communauté d'agglomération de Grand Angoulême signé le 16 avril 2025,
- le pacte territorial de la communauté d'agglomération de Grand Cognac signé le 23 juin 2025,
- le pacte territorial du Conseil Départemental et des 7 EPCI signé le 22 août 2025.

Le volet accompagnement sur la thématique « lutte contre l'habitat indigne » est mis en place sur l'ensemble du territoire par le Département. Les propriétaires occupants très modestes vivant dans un logement insalubre seront accompagnés par le GIP CharenteSolidarités.

4. La politique de contrôle

Pour garantir la transparence et la qualité des processus, la régularité et la qualité de l'instruction des dossiers, ainsi que la bonne utilisation des deniers publics, le service instructeur est tenu de mettre en place des contrôles et d'en rendre compte à la direction générale de l'Anah.

Le contrôle comporte deux grands volets :

- le contrôle externe, qui se compose essentiellement du contrôle sur place, effectué par les instructeurs, pour vérifier les caractéristiques du logement et s'assurer de la réalité des travaux, de leur cohérence avec le projet subventionné, de leur conformité avec les devis et factures présentés (un contrôle du respect par les propriétaires de leurs engagements est en outre réalisé par un service central de l'Anah quelques années après le solde des subventions),
- le contrôle interne exercé par les responsables hiérarchiques des instructeurs pour vérifier la qualité de l'instruction et lutter contre les risques de détournement ou de mauvaise utilisation des crédits.

Les objectifs détaillés du contrôle et l'ensemble de ses modalités sont fixés dans l'instruction du 6 février 2017 et ses annexes.

5. Les conditions de suivi, d'évaluation et de restitution des actions mises en œuvre

L'engagement des crédits délégués et la réalisation des objectifs délégués chaque année font l'objet d'un suivi permanent formalisé par la tenue de tableaux de bord mensuels donnant des informations globales, par type de politique, par territoire et par opération programmée.

Un bilan global est réalisé chaque année et présenté en Clah.

L'évaluation des politiques mises en œuvre s'appuie également sur des rencontres régulières avec les partenaires qui permettent de faire ressortir les besoins des territoires, de mesurer les conditions de mise en œuvre du programme d'actions pour ensuite adapter les interventions aux besoins et problématiques locales.

Angoulême, le

Le préfet,
Délégué local de l'Anah dans le département



Jérôme HARNOIS

Signé électroniquement par : Jérôme HARNOIS

Le 2026-04-08T18:42:54+02:00