

AGENCE NATIONALE
POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Instruction n° I-2001.01 du 21 décembre 2001 relative à l'attribution des subventions de L'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2002

NOR : EQUU0210089J

Pièces jointes : liste des travaux subventionnables.

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les délégués locaux (sous couvert de MM. les directeurs territoriaux).

La loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 (art. L. 321-1 CCH) donne pour mission à l'ANAH de promouvoir et faciliter l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation ou de logements, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements, de locaux non affectés à usage d'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. La loi définit également le cadre d'intervention des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (art L. 303-1 CCH).

Le décret n° 201.351 du 20 avril 2001 élargit les compétences de l'ANAH par la prise en charge de la gestion de la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) et de la subvention pour sortie d'insalubrité (SSI) tout en définissant l'organisation et le fonctionnement de l'établissement public ainsi que certaines règles d'attribution des subventions.

L'article 3 de ce décret abroge à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du règlement général de l'agence au *Journal officiel* :

- la section I du chapitre II du livre III du CCH (art. R. 322-1 et suivants) qui régissait jusqu'alors la réglementation applicable aux propriétaires occupants (prime à l'amélioration de l'habitat) ;
- le chapitre III du titre II du livre IV du CCH (art. R. 523-1 et suivants relatifs au concours financier de l'Etat pour la suppression de l'insalubrité par travaux et l'attribution de la subvention pour sortie d'insalubrité - SSI).

L'abrogation de ces textes entraîne *de facto* celle des arrêtés et circulaires ministériels (notamment des 20 novembre 1979, 6 juin 1980 et 11 juillet 1980) relatifs aux aides aux propriétaires occupants.

Le règlement général de l'agence (RGA) adopté par le conseil d'administration du 4 octobre 2001 détermine les modalités de dépôt et d'instruction des demandes, les conditions d'octroi des aides, les règles de paiement des subventions, de réalisation des travaux, d'occupation et d'utilisation des locaux subventionnés.

Il précise également les moyens de contrôle et le régime des reversements propres à l'agence.

Ses annexes déterminent les pièces et justificatifs nécessaires à l'instruction des demandes et au paiement des subventions.

A compter de la publication au *Journal officiel* de l'arrêté d'approbation de ce règlement général, les demandes de subvention seront instruites par les délégations locales de l'ANAH, et attribuées par les commissions d'amélioration de l'habitat selon, d'une part, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur (art. L. 321-1 et L. 321-2, art. R. 321-1 à R. 321-22 du CCH), d'autre part, suivant les dispositions arrêtées par le conseil d'administration de l'ANAH en ce qui concerne notamment les montants maxima de subventions applicables en fonction des types d'intervention et la liste des travaux subventionnables.

Les délibérations adoptées par le conseil d'administration de l'ANAH ainsi que les instructions et circulaires du directeur général préalablement à cette réforme demeurent en vigueur dès lors qu'elles ne sont pas contraires aux nouveaux textes législatifs et réglementaires.

En revanche, l'ensemble des nouvelles mesures adoptées par le conseil d'administration de l'ANAH qui relèvent des règles générales d'attribution des subventions seront applicables aux conventions en cours sans qu'il y ait nécessité de passer un avenant.

Les dispositions antérieures qui relèvent de règles particulières inscrites dans les conventions précitées seront maintenues en l'état ou modifiées à l'occasion de la signature d'avenants proposés, le cas échéant, par la commission d'amélioration de l'habitat et acceptés par les collectivités locales concernées. Le maintien des mesures prises dans le cadre des contrats en cours devra s'achever à l'échéance desdits contrats sans que ceux-ci puissent bénéficier de prolongation.

Les dossiers PAH déposés pour lesquels aucune décision du préfet n'a été prise à la date du 31 décembre 2001, mais dont les travaux ont déjà commencé, peuvent être instruits selon les nouvelles procédures. Un nouveau dossier devra être constitué par les instructeurs à partir des éléments déjà fournis par les bénéficiaires, et réactualisés. Cette nouvelle demande devra être signée par le bénéficiaire. Pour cette période transitoire, des dérogations au seuil minimum de travaux dorénavant applicables seront accordées. En revanche, tous les dossiers de PAH pour lesquels une décision du préfet aura été fixée avant la date de publication de l'arrêté d'approbation du RGA restent soumis à la réglementation antérieure.

La présente instruction a pour objet de présenter les nouvelles conditions d'interventions de l'ANAH.

Sauf disposition explicite, les mesures exposées s'appliquent aux propriétaires bailleurs comme aux propriétaires occupants.

Vous transmettez sans délai cette instruction au président de la commission d'amélioration de l'habitat de votre département afin qu'une information complète sur les modalités de la réforme puisse être donnée aux membres de la commission, et vous informerez l'ensemble des partenaires de l'ANAH, notamment les organismes locaux d'assistance administrative et technique, des nouvelles modalités d'intervention de l'agence.

I. - BÉNÉFICIAIRES DES SUBVENTIONS DE L'ANAH (ART. R. 321-12 DU CCH)

L'agence peut accorder des subventions aux :

a) Propriétaires bailleurs ou à tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux qu'ils donnent à bail, ceux-ci devant être occupés à titre de résidence principale au moins huit mois par an, sauf exceptions (les règles relatives à la définition des propriétaires bailleurs précédemment applicables demeurent inchangées) ;

b) Propriétaires occupants ou tout autre titulaire d'un droit réel conférant l'usage des locaux pour les logements qu'ils occupent eux-mêmes à titre de résidence principale à condition que leurs ressources soient inférieures ou égales à un plafond défini par arrêté.

Deux niveaux de plafonds de ressources sont fixés par l'arrêté pour avoir accès aux aides :

a) Un plafond de ressources de base ;

b) Un plafond de ressources majoré pour des situations particulières : travaux réalisés dans des immeubles ou logements faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » ; travaux résultant de la mise en œuvre d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ; travaux spécifiques d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux besoins des personnes handicapées.

Un troisième niveau de ressources est applicable pour les propriétaires occupants qualifiés de « très sociaux » ; il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % des plafonds de ressources majorés de bénéficier de subventions plus importantes (délibération n° 2001-30).

Détermination des ressources

Les ressources à prendre en compte pour l'appréciation de la situation des bénéficiaires sont la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne destinée à occuper le logement.

L'année de référence est l'année N-2 précédant celle de la demande de subvention. Toutefois, lorsqu'il est disponible, l'avis d'imposition de l'année N-1 de chaque personne peut être pris en compte s'il révèle une baisse de revenus par rapport à l'année N-2.

Désormais, le « ménage » est constitué de l'ensemble des personnes physiques vivant au foyer du bénéficiaire des aides. Cette situation s'apprécie au moment de la décision d'octroi. Un certificat de grossesse permet de considérer un enfant en gestation comme faisant partie du ménage.

c) Personnes qui assurent la charge effective des travaux dans les logements occupés à titre de résidence principale par leurs ascendants ou descendants ou ceux de leur conjoint, concubin notoire (art. 515.8 du code civil) ou partenaire pacsé, lorsque ceux-ci ont la qualité de propriétaires ou de titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux.

Dans ce cas, la subvention n'est attribuée que pour des logements occupés par des personnes dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds de ressources fixés par l'arrêté pour les propriétaires occupants. Les personnes qui assurent la charge des travaux et qui sollicitent les aides sont elles-mêmes soumises aux mêmes plafonds. Sous réserve de respecter les plafonds de ressources, elles peuvent, le cas échéant, bénéficier des aides dans les mêmes conditions que les propriétaires occupants « très sociaux ».

Cas particuliers à ces trois catégories de bénéficiaires :

- titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux. Il s'agit :

- pour les logements mis en location : des usufruitiers (1), des preneurs de baux emphytéotiques ruraux, de baux à construction ou de baux à réhabilitation ;

- pour les logements non loués, des usufruitiers occupants et des bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation ;

- propriétaires personnes morales : sont assimilés aux propriétaires, les titulaires d'un contrat leur donnant vocation à l'attribution à terme de la propriété du logement (location-vente, location-accession), les porteurs de parts ou d'actions de société donnant vocation à l'attribution en propriété du logement (SCI, société civile d'attribution...) ;

- biens en indivision : une indivision, propriétaire d'un bien immobilier mis en location, peut obtenir une subvention de l'ANAH « propriétaire bailleur ». Pendant une durée de six ans, à compter de la date de prise d'effet des engagements de location, aucun indivisaire ne pourra occuper à quelque titre que ce soit un logement subventionné pour être loué.

Un indivisaire peut bénéficier d'une aide au propriétaire occupant dans la mesure où le logement réhabilité est occupé par lui-même ou plusieurs membres de l'indivision et qu'il respecte les plafonds de ressources.

(1) Les nus-proprétaires peuvent également déposer des demandes en faisant signer les dossiers déposés par les usufruitiers.

d) Locataires qui effectuent des travaux en application des articles 1^{er} et 4 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 modifiée, relative à l'amélioration de l'habitat : les conditions demeurent inchangées.

e) Syndicat de copropriété lorsque les travaux portent sur les parties communes et équipements communs d'un

immeuble en copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » : la subvention est versée au syndicat par l'intermédiaire de son représentant, le syndic élu par l'assemblée générale des copropriétaires ou l'administrateur judiciaire nommé par le tribunal. Une instruction spécifique vous sera transmise concernant les aides aux copropriétés en difficulté.

D'ores et déjà, le conseil d'administration a décidé (délibération n° 2001-39), pour ce qui concerne les plans de sauvegarde, que :

- l'attribution de la subvention au syndicat de copropriété exclut tout examen des conditions de ressources des copropriétaires occupants ; de même, dans ce cas, les copropriétaires sont, de droit, dispensés des obligations relatives à l'occupation des locaux résultant de la réglementation ;
- aucun plafond de travaux n'est opposable ;
- les demandes individuelles des copropriétaires sont irrecevables lorsqu'elles concernent les mêmes travaux ;
- en cas de travaux d'urgence réalisés à l'initiative du syndic, la subvention peut être accordée à compter de la création par le préfet de la commission d'élaboration du plan de sauvegarde pendant un délai de 18 mois.

La subvention, dans ce cas, bénéficie à tous les copropriétaires quelle que soit l'affectation de leur lot de copropriété.

f) Organismes agréés dans les conditions prévues aux articles L-252.1 et L-442.8.1 du CCH (associations agréées loi Besson) : il s'agit des associations agréées œuvrant pour le logement des personnes défavorisées dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

g) Communes ou leurs groupements qui se substituent aux propriétaires défaillants et effectuent d'office les travaux prescrits par un arrêté de péril ou d'insalubrité (une instruction précisera ces modalités d'intervention).

Le propriétaire est alors tenu, à l'achèvement des travaux, de rembourser à l'agence les sommes versées au titre de la subvention, à moins de conclure une convention avec l'agence, si celle-ci le lui propose, par laquelle il s'engage, selon les conditions habituelles, au minimum à ce que le logement soit occupé par lui-même s'il s'agit d'un propriétaire occupant, ou loué s'il s'agit d'un propriétaire bailleur, à titre de résidence principale pendant neuf ans.

Hormis le cas des communes qui effectuent des travaux d'office aux lieux et places des propriétaires dont les immeubles sont frappés d'un arrêté d'insalubrité ou de péril et l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais, les collectivités publiques et leurs établissements publics ne peuvent bénéficier de l'aide de l'agence.

h) Organismes HLM et sociétés d'économie mixte (SEM) ne peuvent bénéficier des aides de l'ANAH, sauf lorsqu'ils réhabilitent, en vue de leurs ventes, des logements acquis dans une copropriété en plan de sauvegarde (art. R. 321-13 du CCH) pour des actions dites de portage.

La CAH (art. 10 RGA) peut assortir l'aide qu'elle accorde de dérogations aux règles d'utilisation des locaux selon les critères définis par l'art. 20 du RGA.

II. - Immeubles concernés par les subventions de l'ANAH (Art. R. 321-14 du CCH)

Toute référence relative à l'assujettissement du logement à la contribution additionnelle aux revenus locatifs (CARL) est dorénavant supprimée.

Pour bénéficier des aides de l'ANAH, les immeubles ou les logements doivent être achevés depuis quinze ans au moins à la date de la notification de la décision d'octroi de subvention.

Pour les travaux dans les parties communes des immeubles en copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, le délai d'ancienneté est ramené à dix ans.

Ces délais peuvent ne pas être exigés pour les travaux d'adaptation aux besoins des personnes handicapées ou âgées, pour l'amélioration des logements occupés par les personnes travaillant la nuit, pour les travaux d'économies d'énergie (art. 10 du RGA).

Des dérogations à la règle des 15 ans peuvent également être accordées par la CAH, à titre exceptionnel, en fonction de l'urgence et de l'intérêt des travaux :

- en cas d'arrêté de péril ou d'insalubrité ;
- en cas de catastrophe naturelle, ou majeure ;
- dans le périmètre d'une OPAH copropriété dégradée, ou en plan de sauvegarde ;
- en matière d'isolation phonique dans le cadre du programme national de lutte contre le bruit des transports terrestres dont les modalités restent à définir précisément.

Les immeubles non affectés initialement à l'habitation peuvent faire l'objet d'une aide de l'ANAH en vue de leur transformation en logements d'habitation utilisés à titre de résidence principale dès lors que l'intérêt de l'opération est avéré.

La note n° 2001-11 du 25 juillet 2001 vous apporte à cet égard les éléments concernant l'utilisation de cette mesure.

III. - Dépenses subventionnables *Définition de la dépense subventionnable*

La dépense subventionnable correspond, pour les logements ouvrant droit aux subventions de l'ANAH, au coût des travaux hors taxe porté sur les devis d'entreprises ou résultant d'une estimation détaillée du maître d'œuvre et subventionnable par l'ANAH, coût auquel s'ajoutent les honoraires de maîtrise d'œuvre hors plafond, les diagnostics et études techniques préalables, devis et facture d'études hors taxe produits dans le dossier et retenus au prorata des travaux

subventionnables.

Lorsque les devis présentés pour les travaux sur l'immeuble concernent également des locaux qui n'ouvrent pas droit aux subventions, les travaux subventionnables correspondant à ces travaux sont pris en compte au prorata de la surface habitable des logements subventionnables par rapport à la surface utile de l'immeuble (somme de la surface totale des logements et de la surface des locaux affectés à un autre usage, les locaux annexes n'étant pas pris en compte à ce titre).

Travaux pris en compte

(art. R. 321-15 CCH et délibération n° 2001-28 en annexe)

La liste des travaux recevables est commune à toutes les catégories de bénéficiaires des aides de l'agence.

Ne peuvent faire l'objet d'aucune aide de l'agence les travaux destinés exclusivement à l'embellissement des locaux et les travaux de petit entretien. Néanmoins, peuvent dorénavant être pris en compte des travaux de finition consécutifs à une opération de réhabilitation globale (peintures par exemple).

En revanche, les travaux de finition ne peuvent être subventionnés seuls ou en lien avec des travaux limités et de faible ampleur.

Les travaux de ravalement sont dorénavant pris en compte, hors les travaux de simple entretien.

Sont exclus de l'aide les travaux de réhabilitation lourde qui, ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation, équivalent à des travaux de construction, de reconstruction, à moins qu'ils ne soient réalisés sur un immeuble faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, ou effectués dans le cadre de transformation de locaux affectés à un autre usage.

Peuvent être subventionnés comme travaux liés à la transformation de locaux non affectés à l'habitation : les créations ou réaménagements de planchers et de circulations verticales pour obtenir des hauteurs compatibles avec un usage de logement.

Les extensions de logement peuvent être financées si elles ne dépassent pas 14 mètres carrés de surface habitable par logement, elles peuvent être portées à 20 mètres carrés pour les travaux d'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées (création d'une unité de vie avec notamment cuisine, salle de bains, WC et chambre).

Les créations de locaux annexes liés aux parties communes des immeubles peuvent également être financées dans la limite de 14 mètres carrés par immeuble.

Seuls les travaux réalisés par des entreprises dans les conditions de l'article 14 du RGA peuvent être subventionnés.

Pour les logements donnés en location, quelle que soit la nature ou l'ampleur des travaux subventionnés avec les aides de l'ANAH, le logement, à l'issue des travaux, devra répondre aux caractéristiques de décence définies par l'art. 187 de la loi Solidarité et Renouvellement urbains, et son décret d'application à paraître (délibération n° 2001-28). Dans cette attente, les trois éléments de confort (sauf chauffage dans les DOM lorsque les conditions climatiques le permettent) en sus des règles de recevabilité techniques des dossiers ANAH devront être exigés.

Délai de réalisation des travaux

(art. R. 321-18 et 19 du CCH et art. 16 RGA)

Seuls les travaux commencés après le dépôt de la demande de subvention peuvent bénéficier d'une aide de l'agence. Toutefois, sur proposition justifiée du délégué local, la commission d'amélioration de l'habitat peut, à titre exceptionnel, accorder une subvention lorsque le dossier n'a pu être déposé qu'après le commencement des travaux, notamment en cas de dommages causés par des catastrophes naturelles (sens de l'art. L. 125-1 du code des assurances) ou des tempêtes, ouragans, cyclones (au sens de l'art. L. 122-7 du même code).

Pour bénéficier d'une aide de l'agence, les travaux ne doivent commencer qu'après que le délégué local a accusé réception du dossier complet de demande de subvention (*cf.* instruction de la demande).

En l'absence d'accusé de réception délivré dans les délais requis (1 mois ou 15 jours en cas de dossier simplifié), le bénéficiaire peut commencer les travaux.

En cas d'urgence et sur demande motivée du bénéficiaire, le délégué local peut autoriser le commencement des travaux (art. R. 321-8 du CCH et art. 15 du RGA).

Les travaux doivent être commencés dans le délai d'un an après l'octroi de la subvention et achevés dans les trois ans (5 ans pour les travaux en plan de sauvegarde). A défaut, la décision de subvention devient caduque.

Une dérogation à ce dernier délai peut être accordée par la CAH dans les cas de force majeure définis par l'article 16 du RGA, dans la limite d'un an.

Travaux avec recours obligatoire à un maître d'œuvre

(art. 5 RGA, délibération n° 2001-46)

Pour les travaux d'un montant supérieur à 100 000 Euro (HT), une mission de maîtrise d'œuvre complète (établissement du projet, chiffrage et suivi de travaux) réalisée par un maître d'œuvre professionnel, architecte ou agréé en architecture notamment, est obligatoire. Il en est de même et quel que soit le montant pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les parties communes d'un immeuble en plan de sauvegarde ou situé dans le périmètre d'une OPAH copropriété dégradée et pour les travaux de sortie de péril et d'insalubrité.

La présence d'un architecte ou d'un agréé en architecture, avec mission de maîtrise d'œuvre complète, reste obligatoire

pour les dossiers de travaux d'intérêt architectural (TIA).

*Montant maximum de la dépense subventionnable
(délibération n° 2001-26)*

Le montant des travaux pris en compte pour le paiement de la subvention est celui figurant sur les factures hors taxe.
La subvention de l'ANAH est calculée en pourcentage de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond distinct pour les parties privatives du logement (L) et pour l'immeuble (M) pour les propriétaires bailleurs, et d'un plafond forfaitaire pour les propriétaires occupants.

Plafonds de travaux pour les propriétaires bailleurs

Travaux dans les logements (L) : $L = (3\ 200 \text{ Euro} \times n + 210 \text{ Euro} \times S1) \times i$
S 1 : surface habitable des logements subventionnables concernés par les travaux subventionnables dans la limite de 150 mètres carrés.
n : nombre de logements subventionnables concernés par les travaux (les chambres isolées ne sont pas prises en compte).
i : désigne l'indice de zone géographique prenant en compte les différences de coût des travaux constatées sur l'ensemble du territoire :

- 1,5 Paris et communes limitrophes ;
- 1,4 communes de l'agglomération parisienne, moins Paris et les communes limitrophes ;
- 1,3 communes du décret du 29 décembre 1998 (les 8 agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants) moins les communes de l'agglomération de Paris, ainsi que les communes des DOM ;
- 1,2 zone II, moins les communes du décret du 29 décembre 1998 (les huit agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants) ;
- 1 les autres communes.

Travaux sur immeuble (M) : $M = (150 \text{ Euro} \times S2) \times i$
S2 : la surface cumulée des logements subventionnables concernés par les travaux subventionnables sur immeuble, dans la limite de 150 mètres carrés par logement
i : indice géographique décrit précédemment.
Les plafonds de travaux pris en compte sur les logements (L) et sur l'immeuble (M) sont fongibles lorsque les taux de subvention sont identiques.

Plafonds de travaux pour les propriétaires occupants

Le plafond est un montant forfaitaire par logement que les travaux portent sur l'intérieur du logement (parties privatives dans les copropriétés) ou sur l'immeuble (parties communes en copropriété) :

- travaux situés dans le secteur diffus ou en OPAH classique (hors propriétaires très sociaux) : 11 000 Euro (HT) ;
- travaux de sortie d'insalubrité et de péril : 26 000 Euro (HT) ;
- travaux pour les propriétaires très sociaux et tous les autres cas : 13 000 Euro (HT).

*Plafonds de travaux pour les interventions spécifiques à caractère
social pour les propriétaires bailleurs ou occupants*

Le plafond de travaux est fixé à : 8 000 Euro (HT).

Déplafonnement

Pour tous les bénéficiaires, le montant de travaux n'est pas soumis à un plafond pour les travaux en partie commune effectués dans une copropriété faisant l'objet d'un plan de sauvegarde (délibération n° 2001-39).
De même le déplafonnement est possible par les CAH pour les travaux de sortie d'insalubrité ou de péril lorsque le bénéficiaire des aides est un propriétaire bailleur ou une collectivité locale ainsi que pour les travaux d'intérêt architectural (TIA), situés en ZPPAUP, en secteur sauvegardé ainsi que les OPAH à volet patrimoine et les créations d'accès au logement au-dessus de commerces.
Ces déplafonnements peuvent, sur décision de la CAH, être conditionnés à des engagements totaux ou partiels de modération des loyers (art. 5 RGA).

Seuil minimal de travaux

Pour être attribuée, la subvention doit porter sur un montant minimum de 1 500 Euro (HT) sauf pour les interventions à caractère très social pour lesquels aucun seuil n'est exigé (délibération n° 2001-48). Il s'agit des :

- travaux réalisés par des propriétaires occupants « très sociaux » ;
- travaux réalisés dans le champ des interventions spécifiques à caractère social (travaux d'adaptation aux personnes handicapées ou âgées, élimination ou confinement des revêtements ou peintures au plomb, travaux réalisés par des

locataires de condition modeste, des propriétaires impécunieux, ou par des organismes agréées dans le cadre du PDALPD) ;

- travaux réalisés dans le cadre d'une OPAH copropriété dégradée ;
- travaux réalisés en plan de sauvegarde.

Les demandes complémentaires ne sont pas soumises au seuil de 1 500 Euro (HT).

IV. - Montant des aides. - Taux de subventions maximum (délibération n° 2001-26)

La subvention de l'ANAH est calculée en pourcentage de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond de travaux. Les taux de subventions sont des taux maximum qu'il est toujours possible de minorer en fonction de la nature, de la qualité ou de l'intérêt économique, social ou environnemental de l'opération.

Les subventions ne sont jamais de plein droit.

Lorsque le plafond de travaux portant sur un logement est atteint, le propriétaire ne peut déposer de nouvelles demandes de subvention relatives à ce logement, qu'à l'issue d'une période de cinq années suivant la date de dépôt de la première demande.

Si ce plafond n'a pas été atteint, une nouvelle demande peut être déposée avant le délai de cinq ans dans la limite du plafond de travaux pour l'ensemble des dossiers sur le logement (délibération n° 2001-49).

Pour les propriétaires occupants, il n'est tenu compte que des travaux financés par l'ANAH.

Taux de base :

- 20 % pour les propriétaires occupants ;
- 20 % pour les propriétaires bailleurs qui doivent donner le logement en location pendant 9 ans (loyer libre) ;
- 35 % pour les propriétaires occupants très sociaux.

Logements conventionnés en OPAH ou en PIG, et logements loi de 48

Afin de développer un parc privé à vocation sociale dans les zones où le marché locatif est tendu, il a été décidé de majorer la subvention dans les secteurs où existent de fortes tensions locatives, concrétisés par le zonage des communes éligibles au financement PLI (prêt locatif intermédiaire) (arrêté du 6 mars 2001, annexe zones géographiques prioritaires).

L'utilisation des dispositifs financiers en loyer conventionné s'appuiera pour se faire sur les opérations classiques ou expérimentales d'OPAH ou les PIG en zone PLI (arrêté préfectoral pris pour un an et renouvelable qui a pour effet de permettre la majoration des aides à l'amélioration de l'habitat dans un périmètre donné).

Le taux de subvention maximum est de :

- 50 % en OPAH ou PIG en secteur PLI ;
- 35 % en OPAH hors secteur PLI.

Majoration de subvention en cas de contribution financière complémentaire d'une collectivité locale :

La subvention de l'ANAH est majorée d'un pourcentage équivalant à la participation de la collectivité locale selon la règle $X + X$.

Cette majoration de l'ANAH, à parité avec la(les) collectivité(s) locale(s) concernée(s), doit s'apprécier en fonction des enjeux locaux et de l'intérêt socio-économique de l'opération envisagée.

Le financement des travaux dans le cadre de la loi de 1948 sera mis en œuvre en OPAH, PIG ou en secteur diffus.

Le taux de subvention maximum est de :

- 50 % en secteur PLI ;
- 35 % hors secteur PLI.

Logements à loyers intermédiaires dans le cadre d'une OPAH ou d'un PIG

Lorsque le marché locatif est tendu, il est possible d'appliquer un taux de subvention majoré en contrepartie de l'engagement du propriétaire de ne pas dépasser un plafond de loyer intermédiaire entre le niveau de loyer libre et le loyer conventionné.

Ce niveau intermédiaire sera fixé par la CAH sur proposition du délégué local qui s'appuiera sur les données des observatoires locaux de l'habitat ou de la DDE. Il se situera en général soit au niveau des loyers plafonds applicables aux logements financés par des prêts locatifs sociaux (loyers PLS), soit au niveau de loyers plafonds applicables aux bénéficiaires de la déduction forfaitaire majorée au titre des revenus fonciers (Besson ancien) ou de l'amortissement pour les logements locatifs neufs (Besson neuf) en cas de transformation d'usage.

L'utilisation des dispositifs financiers en loyer intermédiaire s'appuiera sur les opérations classiques ou expérimentales d'OPAH ou les PIG en zone PLI.

Le taux de subvention maximum est de :

- 35 % en zone PLI ;

- 20 % hors zone PLI.

En cas de participation financière complémentaire de la part d'une collectivité locale, la subvention de l'ANAH est majorée de 5 % (règle du 5 + X ; si X = 5).

Programmes sociaux thématiques (PST) et logements d'insertion privés (LIP) :

Les programmes sociaux thématiques sont destinés à favoriser le logement de diverses catégories de personnes défavorisées. Les PST font l'objet de conventions tripartites entre l'Etat, l'ANAH et les collectivités locales ou les organismes à but non lucratif. Les PST sont des contrats triennaux éventuellement prorogables.

L'objectif de la convention est de permettre le logement de certaines catégories de personnes défavorisées, tels que bénéficiaires du RMI, parents isolés, immigrés, personnes âgées. Le conventionnement APL est obligatoire.

En PST le taux de subvention maximum est de :

- 70 % en zone PLI ;
- 50 % hors zone PLI.

Les logements d'insertion privés, bien que situés en dehors des périmètres couverts par les PST, peuvent bénéficier du même régime de subvention lorsqu'ils font l'objet d'engagement de location à des personnes défavorisées, avec conventionnement APL.

Pour les LIP, la subvention est de :

- 70 % zone PLI ;
- 40 % hors zone PLI.

En cas de participation financière complémentaire de la part d'une collectivité locale, la subvention de l'ANAH est majorée d'un pourcentage équivalant à la participation de la collectivité locale selon la règle X + X.

La participation financière de l'ANAH à parité avec la(les) collectivité(s) locale(s) concernée(s) doit s'apprécier localement en fonction des enjeux locaux, de l'intérêt socio-économique de l'opération envisagée.

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) « copropriété dégradée » ou dans un immeuble en plan de sauvegarde :

Afin de traiter les copropriétés les plus en difficulté, deux dispositifs opérationnels sont à la disposition des collectivités locales et des services de l'Etat, avec les plans de sauvegarde et les OPAH copropriétés dégradées.

La procédure d'OPAH copropriétés dégradées s'inscrit davantage dans une logique de prévention, le plan de sauvegarde constitue désormais le cadre privilégié d'une intervention publique lourde dans les copropriétés (anciennes ou récentes) les plus en difficulté (dégradation physique du bâtiment, dysfonctionnement ou a-fonctionnement de la copropriété avec l'absence d'un syndic ou un syndic défaillant, impayés de charges, situations de grosses dettes, situations et occupations difficiles...).

La durée du plan de sauvegarde est désormais portée à 5 ans, et son usage est possible quel que soit le territoire concerné. Assimilé à un PIG, il permet le conventionnement des logements en application de l'art. R. 353-34 du CCH.

Dans l'attente d'une prochaine circulaire relative au plan de sauvegarde, l'annexe III de la circulaire du 12 mars 2001 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2001 et la circulaire n° 2000-39 du 25 mai 2000 relative à la programmation des crédits d'étude et de suivi-animation (ligne 65-48/50) vous apportent les précisions nécessaires à l'utilisation des OPAH copropriétés et plan de sauvegarde.

Travaux sur les parties communes :

Le financement des travaux en parties communes dans les copropriétés dégradées est essentiel car il constitue le point d'accroche indispensable pour réhabiliter et redresser des bâtiments dégradés. Deux taux de subventions sont appliqués :

- 35 % en OPAH « copropriété dégradée », sous plafond de travaux M pour les propriétaires bailleurs et sous plafond forfaitaire de 13 000 Euro (HT) pour les propriétaires occupants ;
- 50 % en plan de sauvegarde pour le syndicat de copropriété, sans plafond de travaux (délibération n° 2001-39).

En cas de participation financière complémentaire de la part d'une collectivité locale, la subvention de l'ANAH est majorée d'un pourcentage équivalant à la participation de la collectivité locale selon la règle X + X.

La participation financière de l'ANAH, à parité avec la(les) collectivité(s) locale(s) concernée(s), doit s'apprécier en fonction des enjeux locaux, de l'intérêt socio-économique de l'opération envisagée.

Travaux sur les parties privatives du logement :

- 30 % pour les propriétaires occupants (hors propriétaires très sociaux) sous plafond de travaux porté à 13 000 Euro (HT) ;
- 35 % pour les propriétaires occupants très sociaux, sous plafond de travaux porté à 13 000 Euro (HT) ;
- de 20 à 70 % d'un plafond de travaux L selon l'engagement social des propriétaires bailleurs et le lieu de situation de l'immeuble (cf. infra).

En cas de participation financière complémentaire de la part d'une collectivité locale, la subvention de l'ANAH est majorée de 5 % (règle du 5 + X si X = 5).

OPAH expérimentale de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale

Afin de permettre le financement des travaux portant sur les immeubles et/ou les logements des propriétaires occupants, des dispositions spécifiques sont proposées dans le cadre d'opérations expérimentales telles que les « OPAH de renouvellement urbain » ou les « OPAH de revitalisation rurale ». Ces opérations doivent être délibérées en conseil

d'administration de l'ANAH.

L'OPAH de renouvellement urbain devrait permettre aux services de l'Etat, à l'ANAH et aux collectivités locales concernées de traiter de manière coordonnée et volontariste l'ensemble des facteurs de dévalorisation d'un tissu existant présentant des dysfonctionnements urbains et sociaux dont l'insalubrité ou la forte dégradation des immeubles constituent souvent un révélateur. Des actions mobilisant et articulant des leviers incitatifs, coercitifs (prescription de travaux à travers les mécanismes de sortie d'insalubrité ou de restauration immobilière), des actions urbaines (curetage, aménagement d'espaces publics...) seront mises en œuvre.

L'expérimentation de politiques de revitalisation en milieu rural « OPAH de revitalisation rurale », sur des secteurs présentant des problématiques variées pourra être envisagée. Il s'agira d'accompagner les collectivités locales dans une démarche de projet dépassant le seul cadre de l'habitat (outil de programmation globale avec l'habitat comme entrée majeure, sans oublier d'autres dimensions telles que l'activité commerciale, artisanale, la formation les équipements) en nouant pour cela les partenariats nécessaires avec les collectivités territoriales, les opérateurs HLM, la CDC, les responsables du tourisme...

Dans l'attente des textes déterminant le cadre précis de ces OPAH complexes, à titre expérimental, elles bénéficient d'un taux particulier de subvention pour les propriétaires occupants.

Pour les travaux portant sur l'immeuble et/ou le logement, les taux de subvention sont de :

- 30 % pour les propriétaires occupants (hors propriétaires très sociaux) ;
- 35 % pour les propriétaires occupants très sociaux ;
- de 20 à 70 % selon l'engagement social des propriétaires bailleurs et le lieu de situation de l'immeuble.

Majoration de subvention en cas de contribution financière complémentaire d'une collectivité locale pour les travaux sur les parties privatives.

La majoration de subvention est de 5 % en cas de participation complémentaire d'une collectivité locale ($5 + X$, si $X = 5$).

Sortie d'insalubrité ou de péril

Les taux de subvention pour financer les travaux destinés à supprimer les causes d'insalubrité ou de péril dans un immeuble sont applicables :

- en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- sur la base du rapport d'insalubrité menée à l'initiative des DDASS ou des services communaux d'hygiène (SCH) ou sur la base d'un rapport d'état de péril réalisé par les services communaux concernés ;
- sur la base d'un dossier de traitement d'insalubrité ou de péril lancé à l'initiative de l'ANAH sur des logements vacants ou, à titre expérimental, occupés. Dans ce cas, le délégué local devra tenir étroitement informés, DDASS ou services communaux concernés, de son initiative et recueillir l'avis de ces services pour motiver la mise en œuvre des aides spécifiques pour sortie d'insalubrité.

Si cette procédure peut être particulièrement bien adaptée pour des propriétaires occupants impécunieux, il convient de la mettre en œuvre avec beaucoup d'attention en secteur locatif.

La protection des occupants, dorénavant prévue par la loi SRU, n'étant pas assurée en dehors de la procédure officielle d'arrêté d'insalubrité ou de péril, il y a lieu de prendre les précautions nécessaires pour que la réhabilitation ne se fasse pas à leur détriment. Celles-ci doivent être prises tant pour le maintien des habitants dans les lieux que pour les niveaux des loyers de sortie.

Il appartient aux CAH de considérer, en fonction du niveau des marchés, si le conventionnement doit être une des conditions d'attribution des subventions majorées et si l'opération peut être menée sans risques pour les locataires en place.

En outre, cette souplesse d'application des aides de l'ANAH est a priori applicable de préférence aux travaux susceptibles d'être menés en milieu occupé afin d'éviter les difficultés liées au relogement. Pour le montage de ces dossiers de sortie d'insalubrité sur initiative de l'ANAH, les délégués locaux s'appuieront sur le réseau territorial et privilégieront la gestion des dossiers dans le cadre de politiques opérationnelles du type OPAH ou PIG « insalubrité ».

Pour les collectivités locales dans le cadre de travaux réalisés d'office

Travaux dans les parties communes et/ou privatives réalisés par des collectivités au lieu et place des propriétaires, le taux de subvention est : 50 % des travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité ou de péril sans plafond.

Dans ce cas, l'ANAH se retournera après travaux vers les propriétaires concernés. Les montants de subvention octroyés aux collectivités locales n'étant pas acquis a priori pour les propriétaires concernés, ils devront être recalculés en fonction des situations et des engagements de chacun et les subventions seront reversées, le cas échéant, en tout ou partie.

Pour les propriétaires bailleurs

Travaux sur l'immeuble, le taux de subvention est : 50 % avec déplafonnement possible.

Travaux sur le logement, le taux de subvention : de 20 à 70 % selon l'engagement social du bailleur et le lieu de situation de l'immeuble, avec déplafonnement possible.

Après la réalisation des travaux, les logements doivent être décents.

Pour les propriétaires occupants

Travaux dans les parties privatives et/ou communes le taux de subvention est de : 50 % d'un plafond de travaux forfaitaire de 26 000 HT.

Majoration de subvention en cas de contribution financière complémentaire d'une collectivité locale.

La subvention de l'ANAH est majorée d'un pourcentage équivalant à la participation de la collectivité locale selon la règle $X + X$.

La participation financière de l'ANAH à parité avec la(les) collectivité(s) locale(s) concernée(s) doit s'apprécier localement en fonction des enjeux locaux, de l'intérêt socio-économique de l'opération envisagée.

Interventions spécifiques à caractère social de l'ANAH

Les interventions spécifiques à caractère social de l'ANAH se caractérisent par un taux de subvention de 70 % pour un plafond de travaux limité à 8 000 Euro (HT).

Elles concernent :

- la réalisation de travaux dans leur logement par des locataires défavorisés au sens de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement ;
- la réalisation de travaux par un organisme agréé par le préfet pour le logement des personnes défavorisées, à condition que cet organisme soit locataire du logement et le mette à la disposition de personne(s) défavorisée(s) ;
- la réalisation de travaux d'élimination ou d'isolation des peintures contenant du plomb, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs ;
- la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation de l'immeuble ou du logement aux personnes handicapées ou aux personnes âgées, tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs ;
- la réalisation de travaux par des propriétaires bailleurs, non assujettis à l'impôt sur le revenu.

Les subventions applicables aux interventions spéciales à caractère social relatives au saturnisme et à l'adaptation des logements aux personnes handicapées ou âgées peuvent se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes handicapées ou âgées, seule la nature des travaux est prise en compte, il est inutile de connaître l'âge ou le handicap des occupants pour octroyer les subventions.

Primes spécifiques

Pour remise sur le marché locatif de logements vacants

Les primes destinées à résorber la vacance sont les suivantes, à compter du 1^{er} janvier 2002 :

- dans les huit agglomérations où s'applique la taxe sur les logements vacants, les logements vacants avant le 1^{er} avril 2001, qui font l'objet de travaux avec une aide de l'ANAH et d'un engagement du propriétaire bailleur (conventionnement, loyer intermédiaire, PST,...), peuvent bénéficier d'une prime de 3 000 Euro ;
- pour les logements vacants avant le 1^{er} avril 2001 et qui font l'objet d'un financement au titre d'un PST ou d'un LIP, le montant de la prime est de 3 000 Euro ;
- dans les communes concernées par l'obligation d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux dans un délai de 20 ans en application de l'article 55 de la loi SRU (art. L. 302-5 CCH), les logements qui sont vacants avant le 1^{er} avril 2001, et qui font l'objet d'un engagement du bailleur lié à une aide de l'ANAH, peuvent bénéficier d'une prime de 1 500 Euro à condition que la commune concernée verse au propriétaire une somme équivalente.
- pour les logements vacants avant le 1^{er} avril 2001 et loués à des organismes agréés aux fins de sous-locations à des personnes défavorisées après réalisation de travaux financés par l'ANAH, le montant de la prime est de 1 500 Euro.

Il est rappelé que ces primes sont versées à condition que la dépense subventionnable atteigne un certain montant tel que défini antérieurement.

Les logements créés à la suite d'une opération de transformation d'usage ne donnent pas droit aux versements des primes « sortie de vacance ».

Pour les économies d'énergie (délibération n° 2001-47)

Les primes de 3 000 F pour les chaudières basses températures sont supprimées car le niveau de qualité requis est devenu courant pour la majorité des chaudières proposées sur le marché.

Les primes pour les économies d'énergie sont, à compter du 1^{er} janvier 2002, fixées comme suit :

- 80 Euro pour des fenêtres répondant à des critères de qualité ;
- 900 Euro pour les chaudières à condensation.

Les primes pour les économies d'énergie sont attribuées aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.

Cumul des aides de l'ANAH avec d'autres dispositifs

La subvention de l'ANAH est cumulable avec un prêt conventionné, un prêt épargne logement, un prêt 1 %, un prêt bancaire ou un prêt locatif social, dans des cas dûment justifiés (circulaire MELTT du 9 août 2001 relative au PLS).

Elle n'est pas cumulable avec un prêt à taux « Zéro », un prêt locatif à usage social (PLUS) ni avec une PALULOS) et ce pendant un délai de 10 ans après leur octroi (art. R. 321-17 du CCH).

La subvention de l'ANAH peut se cumuler, le cas échéant, avec le régime de déduction forfaitaire majorée des logements locatifs (Besson ancien) et le régime d'amortissement des logements locatifs neufs en cas de transformation d'usage.

Ecrêtement des subventions (art. R. 321-17 CCH)

Les aides de l'ANAH peuvent être complétées par d'autres subventions publiques.

Le total des aides publiques sur une même opération ne peut dépasser 80 % du montant prévisionnel de la dépense subventionnable. Les aides de l'ANAH sont écrêtées de manière à ce que cette règle soit respectée.

Cet écrêtement s'opère au moment du versement de la subvention sur la base des financements acquis, ou demandés à cette date et déclarés par les bénéficiaires.

Constituent les aides publiques intégrées dans le calcul du taux plafond de 80 % les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à caractère administratif et de la Communauté européenne.

Les aides des caisses de retraite, de la CAF, de la CNAM et d'EDF ne sont notamment pas prises en compte.

Cas dérogatoires au plafond de 80 % (art. 11 RGA) :

Le plafond des aides publiques pour financer les travaux peut être porté à 100 % de la dépense subventionnable HT :

- dans les agglomérations concernées par la taxe sur les logements vacants, lorsque le logement est conventionné après travaux ;
- dans les communes soumises à l'obligation de disposer sur leur territoire de 20 % de logements sociaux (art. L. 302-5 CCH), lorsque le logement est conventionné après travaux ;
- dans les immeubles en Plan de sauvegarde ou situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriété dégradée » ;
- dans les logements ou immeubles faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, pour les aides destinées aux propriétaires occupants ou aux personnes assurant en leur lieu et place la charge effective des travaux ;
- pour les immeubles concernés par un arrêté de catastrophe naturelle (art. L. 12561 du code des assurances), ou pour les travaux consécutifs aux tempêtes, ouragans, cyclones (art. L. 122-7 du code des assurances) ;
- pour les logements réhabilités dans le cadre d'un PST ou d'un LIP ;
- pour les interventions à caractère très social, lorsqu'elles concernent des propriétaires occupants « très sociaux » ou des personnes ayant la charge effective des travaux à leur place.

V. - Instruction de la demande (art. R. 321-18 CCH, art. 1 à 6 du RGA)

La demande de subvention est demandée par le bénéficiaire ou son mandataire.

Les articles 1 à 6 du RGA déterminent les conditions de dépôt, de recevabilité et d'examen des demandes.

L'annexe 1 du RGA fixe les pièces à fournir lors du dépôt du dossier.

Les propriétaires bailleurs peuvent utiliser la procédure des dossiers simplifiés pour la réalisation de travaux d'un montant inférieur ou égal à 11 000 Euro (HT).

Les dossiers des propriétaires occupants font l'objet d'une procédure unique quel que soit le montant des travaux projetés.

Les principales nouveautés de la procédure résident dans les délais d'accusé de réception des demandes et les effets qui en découlent.

Le délégué local accuse réception de la demande de subvention dans le délai d'un mois (15 jours pour les dossiers simplifiés), que le dossier soit complet ou incomplet.

Lorsque le dossier est incomplet, l'accusé de réception mentionne notamment les pièces manquantes et le délai pour les produire. Si les pièces n'ont pas été produites dans le délai fixé, le délégué local notifie par écrit le rejet de la demande.

Lorsque le dossier est complet, l'accusé de réception du dossier par le délégué local, adressé au demandeur, vaut autorisation de commencer les travaux, sauf décision expresse contraire du délégué local.

En l'absence d'accusé de réception dans les délais, le demandeur peut engager les travaux.

La CAH statue sur les demandes de subvention en examinant leur recevabilité au regard des règles de l'ANAH et en appréciant l'opportunité des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social ou environnemental du projet. Il est tenu compte des priorités fixées par le conseil d'administration et notifiées dans la circulaire de programmation annuelle ainsi que du programme d'action défini localement.

Seule la décision expresse d'octroi de la subvention engage l'agence. En aucun cas l'accusé de réception de la demande ou l'autorisation de commencer les travaux ne valent promesse de subvention.

Toute demande qui n'a pas fait l'objet d'une décision notifiée au demandeur dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception du dossier complet est réputée rejetée (art. R. 321-18 CCH).

VI. - Versement de la subvention (art. 12 et 13 du RGA)

La subvention est versée après l'achèvement des travaux. Deux acomptes, au plus, peuvent être versés en fonction de l'avancement du projet. Ils ne peuvent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

Le versement d'un acompte n'est jamais un droit.

VII. - Obligations résultant de l'octroi des subventions (art. 17 et 18 du RGA)

Conformément aux dispositions de l'art. R. 321-20 du CCH, les logements doivent être occupés à titre de résidence principale au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Les logements pour lesquels la subvention est accordée doivent être occupés pendant une période de neuf ans à compter de la déclaration d'achèvement des travaux sauf dans les cas particuliers relatifs à des modifications de la situation familiale ou professionnelle.

En cas de mutation de propriété des logements subventionnés, les règles suivantes sont applicables :

a) En ce qui concerne les propriétaires bailleurs, la subvention est reversée, sauf si l'acquéreur justifie du respect de l'ensemble des engagements réglementaires et, le cas échéant, des obligations conventionnelles souscrites par le bénéficiaire initial de la subvention,

b) En ce qui concerne les propriétaires occupants, la subvention est reversée sauf si l'acquéreur justifie du respect de l'ensemble des engagements fixés par la réglementation : revenus inférieurs ou égaux aux plafonds de ressources applicables au moment de l'acquisition et occupation du logement à titre de résidence principale,

c) Dans tous les cas, lorsque la mutation résulte d'une obligation légale, le bénéfice de la subvention reste acquis.

VIII. - Sanctions en cas de non-respect des engagements (art. R. 321-21 CCH et art. 22 du RGA)

Seuls les travaux commencés après le dépôt de la demande de subvention peuvent bénéficier d'une aide de l'Agence. Toutefois, sur proposition justifiée du délégué local, la commission d'amélioration de l'habitat peut, à titre exceptionnel, accorder une subvention lorsque le dossier n'a pu être déposé qu'après le commencement des travaux, notamment en cas de dommages causés par des catastrophes naturelles ou par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans et cyclones.

Lorsque la CAH décide le reversement de la subvention, la quote-part de subvention à reverser est calculée en proportion de la durée pendant laquelle les dispositions réglementaires et, le cas échéant, les engagements souscrits ont été respectés suivant des coefficients déterminés ci-après.

Le montant des sommes à reverser est majoré par application d'un coefficient représentant la variation de l'indice INSEE du coût de la construction entre la date du dernier versement et la date de l'émission de l'ordre de reversement.

Les indices pris en compte seront les derniers indices publiés aux dates de référence.

A défaut de paiement dans les délais fixés, les débiteurs pourront se voir appliquer les intérêts légaux prévus par l'article 1153 du Code civil.

COEFFICIENT	ÉCHÉANCIER ANNÉE
1,00	1 ^{re}
0,90	2 ^e
0,80	3 ^e
0,70	4 ^e
0,60	5 ^e
0,50	6 ^e
0,40	7 ^e
0,30	8 ^e
0,20	9 ^e

A compter de la date de réception par la délégation de la déclaration d'achèvement des travaux et des justificatifs à joindre.

IX. - Missions et rémunération des organismes de groupage (art. R. 321.9 II du CCH, arrêté à paraître) (délibérations n° 2001-40 et 41)

Les organismes d'assistance administrative et technique effectuent pour le compte de l'ANAH et sous son contrôle une mission d'appui aux délégations locales dans le cadre d'une pré-instruction des dossiers de demande de subvention.

Un arrêté interministériel définit leurs missions ; ainsi, ils sont tenus :

- d'informer les personnes intéressées sur les conditions de financement des travaux d'amélioration de l'habitat,
- de leur apporter une aide à la préparation de leur demande d'aide financière auprès de l'Agence,
- de mettre le dossier en état d'être instruit par le délégué local.

Ils sont tenus également de remettre à chaque demandeur de subvention une notice d'information homologuée par le délégué local, rappelant le contenu des prestations fournies pour le compte de l'Agence, ainsi que les principales règles relatives au traitement de la demande de subvention, en particulier celles relatives au dépôt du dossier auprès du délégué

local.

Ces organismes sont habilités à visiter les locaux dans le cadre de la préparation de la demande de subvention. En aucun cas, ils ne peuvent effectuer le contrôle de la réalisation des travaux qui relève exclusivement de l'Agence dès lors qu'il peut donner lieu soit à un refus de subvention, soit à un reversement total ou partiel de la subvention.

Ces prestations de service font l'objet de contrats conclus entre l'Agence et le représentant des organismes, dans les conditions prévues au Code des marchés publics.

Ces missions n'excluent pas l'accomplissement, par ces organismes, de prestations d'assistance directe au maître d'ouvrage, effectuées pour son compte et à ses frais.

Les conventions d'agrément en cours et venant à expiration peuvent être prorogées par avenant, à compter de la date de publication de l'arrêté pris en application de l'art. R. 321-9 II du CCH, jusqu'à la notification d'un marché public. Elles s'appliquent aux propriétaires occupants sans qu'il y ait lieu de passer d'avenant.

A titre transitoire, et dans l'attente de la notification du marché public, la rétribution servie aux organismes de groupage est fixée comme suit pour les dossiers déposés après le 1^{er} janvier 2002 et agréés par la Commission d'amélioration de l'habitat :

- 61 Euro pour chacun des logements dans lesquels des travaux d'amélioration sont prévus ;
- 61 Euro par dossier comportant uniquement des travaux d'amélioration de l'immeuble.

Majoration pour visite :

- 46 Euro par dossier, lorsque les visites ne portent que sur un logement ou un immeuble dans lequel ne sont prévus que des travaux sur les parties communes ;
- 23 Euro par logement lorsque les visites portent sur plusieurs logements par immeuble.

La majoration pour visite n'est attribuée que lorsqu'un compte rendu en a été établi.

La rétribution n'est pas versée dans les cas suivants :

- l'organisme assure une mission de suivi-animation pour le dossier concerné ;
- la prestation fournie n'est pas conforme aux stipulations de la convention de groupage (par exemple le dossier n'est pas complet ou ne permet pas de statuer sur sa recevabilité ni de calculer la subvention) ;

Ces montants de rémunération s'appliquent aux dossiers déposés pour les propriétaires bailleurs ou occupants.

X. - Dispositions particulières applicables dans les DOM (art. R. 321-22 CCH)

Les aides aux propriétaires occupants ne relèvent pas de la compétence de l'ANAH.

Pour les aides aux propriétaires bailleurs, pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2002 :

- le coefficient géographique pour les plafonds de travaux est de 1,3 (délibération n° 2001-50) ;
- le taux de subvention en volet très social, en OPAH et en LIP est fixé à 60 %.

Le directeur général
de l'Agence nationale pour l'amélioration de
l'habitat,
P. Pommellet

TRAVAUX RECEVABLES (propriétaires occupants ou bailleurs)

Délibération du conseil d'administration de l'ANAH n° 2001-28 du 4 octobre 2001 :

« Le conseil d'administration de l'ANAH, conformément aux dispositions du 5^o de l'article R. 321-5 du code de la construction et de l'habitation, adopte la liste ci-après annexée des travaux pouvant être subventionnés par l'agence.

« La présente délibération prendra effet à compte de la date de la publication au *Journal officiel* de l'arrêté interministériel approuvant le règlement général de l'agence. »

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des immeubles

Raccordements et branchements	Raccordement de l'immeuble aux réseaux gaz, électricité, eau, chauffage urbain, EU et EV, création ou mise en conformité des réseaux d'immeubles (conduits, colonnes montantes de gaz, d'électricité, d'eau ou colonnes de chute et de rejets, gaines techniques) ainsi que le branchement des logements. Dispositif d'assainissement individuel (quand il est recevable d'un point de vue réglementaire). Travaux de réfection des réseaux eau, électricité et gaz pour mise aux normes.
Gros œuvre	Travaux de renforcement du gros œuvre : fondations (reprises en sous-œuvre...), murs, cheminées, planchers, escaliers. Travaux de lutte contre l'humidité (arases étanches, vides sanitaires, drainage des sols, des

	maçonneries...).
Charpente	Travaux de remplacement et de renforcement des charpentes y compris traitement des matériaux.
Couverture	Travaux de réfection générale ou de grosses reprises de couverture (y compris toit-terrasse) rendus nécessaires par des défauts d'étanchéité compromettant l'usage et la pérennité de l'immeuble, inclus les ouvrages annexes (zinguerie...).
Ravalement de façade	Travaux de ravalement et de traitement des façades, y compris les ouvrages annexes (descentes, zinguerie, ferronnerie...).
Ouvertures	Travaux de création d'ouvertures pour baies ou portes y compris menuiseries.
Menuiseries	Menuiseries nouvelles ou en remplacement, y compris volets.
Création d'ascenseur et d'escaliers	Installation ou travaux de mise aux normes d'un ascenseur. Mise en place d'un escalier, notamment pour rétablir un accès aux étages.
Travaux d'aménagement et d'équipement relatifs à la sécurité des biens et des personnes	Travaux d'aménagement et d'équipement en parties communes destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes.
Travaux de peinture	Travaux de peinture consécutifs à une réfection globale.
Saturnisme	Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb y compris finitions.
Sols	Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) et dans le cadre d'une réfection globale.
Amiante radon	Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante. Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...).
Lutte contre les parasites xylophages	Traitement préventif ou curatif de l'immeuble contre les termites et autres parasites xylophages sous réserve qu'il soit suffisant.
Cours, passages communs	Curetage lié à des travaux d'amélioration avec les reprises induites. Réfection de cour ou de passage dans un projet de restructuration ou de curetage en zone urbaine dense (sols, éclairages...).
Travaux de réhabilitation lourde d'immeubles transformés en logements	Création ou réaménagement de planchers pour obtenir dans l'enveloppe bâtie existante des hauteurs sous plafonds compatibles avec un usage de logement.
Chauffage collectif	Création d'une installation complète collective de chauffage ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante, ou mise aux normes/remplacement d'une installation sous réserve de l'existence ou de la réalisation d'une régulation et d'une isolation suffisante du bâtiment.
Diagnostics	Les diagnostics techniques (saturnisme, amiante, acoustique, thermique...) sont subventionnables dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent.
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	Ces travaux ne sont pas subventionnables à l'exception de ceux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, sur prescriptions réglementaires en secteurs sauvegardés ou PRI (réparation/remise en état de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.

Travaux destinés à l'amélioration de l'habitat en matière de sécurité, de salubrité ou d'équipement des logements

Equipements sanitaires	Création d'équipements sanitaires (évier, lavabo, douche, baignoire, WC, siphon de sol) et de production d'eau chaude sanitaire ainsi que les travaux induits (carrelage, réfection de sols, plâtrerie...).
	Remplacement des équipements sanitaires s'ils sont manifestement vétustes.
Etanchéité des pièces humides	Réalisation ou réfection de l'étanchéité des pièces humides y compris revêtements.

Ventilation	Création d'une ventilation à tirage mécanique ou naturel complète débouchant sur l'extérieur du bâtiment pour pièce aveugle (WC, salle de bain, cuisine). Tous travaux permettant d'améliorer et d'assurer le renouvellement d'air correct des logements.
Chauffage	Création d'une installation complète individuelle de chauffage ou d'eau chaude ou complément d'une installation partielle existante ou remise au normes/remplacement d'une installation existante sous réserve de l'existence ou de la réalisation d'une régulation et d'une isolation suffisante du logement.
Electricité Gaz	Création ou mise en conformité avec la réglementation en vigueur d'une installation électrique ou de gaz.
Cloisonnement	Création, suppression ou modification de cloisons de distribution et cloisons séparatives entre logements.
Escalier	Réfection/mise en place d'escalier.
Sols	Revêtements de sol y compris travaux préparatoires (chapes, isolations...), à l'exception des sols souples (moquettes, lino...) dans le cadre d'une réfection globale.
Ouverture pour baies ou portes	Création d'ouvertures pour baies et portes, y compris menuiseries.
Menuiseries	Pose de menuiseries nouvelles ou en remplacement (double vitrage ou doubles fenêtres pour les baies vitrées donnant sur l'extérieur).
Travaux d'aménagement et d'équipement relatifs à la sécurité des biens et des personnes	Travaux d'aménagement et d'équipement des logements destinés au renforcement de la sécurité des biens et des personnes.
Peinture	Travaux de peinture consécutifs à une réfection globale.
Saturisme	Travaux d'élimination ou d'isolation des peintures et revêtements contenant des sels de plomb, y compris finitions.
Amiante Radon	Travaux d'élimination ou d'isolation des matériaux contenant de l'amiante. Travaux nécessaires pour traiter les immeubles soumis à la présence de radon (ventilation...).
Termites et autres parasites xylophages	Traitement préventif ou curatif du logement contre les termites et autres parasites xylophages sous réserve qu'il soit complet.
Diagnostcs	Les diagnostics techniques (saturisme, amiante, acoustique, thermique...) sont subventionnables dès lors qu'ils sont suivis des travaux qu'ils préconisent.
Travaux d'entretien d'ouvrages existants	Ces travaux ne sont pas subventionnables à l'exception de ceux nécessaires à la conservation d'ouvrages existants de qualité, notamment sur prescriptions réglementaires en secteurs sauvegardés ou PRI (réparation de revêtements de sols, de revêtements muraux, de décors...) dès lors que cette action de préservation est faite tout en apportant les améliorations nécessaires en termes techniques, notamment de sécurité et de salubrité.

**Travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes âgées,
à mobilité réduite/handicapées physiques**

Travaux d'accessibilité de l'immeuble	<p>Travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble pour des personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées physiques :</p> <p>Travaux d'accessibilité ou d'adaptation aux personnes handicapées physiques :</p> <p align="center">Cheminement extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - élargissement du cheminement et du portail d'entrée ; - construction d'une rampe pour doubler ou remplacer un emmarchement ; - aménagement de bateaux pour franchir des trottoirs ; - suppression de murs, murets, portes ou portails, de marches, seuils, ressauts ou de tout autre obstacle &ndash; amélioration du revêtement de sol ou du sol lui même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant par ex ; - installation de mains courantes ; - élargissement ou aménagement de place de parking. <p align="center">Parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - élargissement de la porte d'entrée et des portes le long des parties communes conduisant aux logements, élargissement des couloirs ; - construction d'une rampe ;
---------------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - suppression de murs, cloisons, portes, marches, seuils, ressauts ou autres obstacles ; - amélioration de revêtement de sol ; - installation ou adaptation de mains courantes, d'un ascenseur ou autres appareils permettant le transport de personnes handicapées (monte-malade...) et aménagement des matériels existants ; - modification des boîtes aux lettres ou de divers systèmes de commande ; - travaux de sécurisation (porte blindée...).
Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement	<p>Travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - élargissement de la porte d'entrée, des portes intérieures du logement, des portes d'accès aux balcons, terrasses, loggias et jardins ; - construction d'une rampe pour doubler ou remplacer un emmarchement ; - mise en place d'un monte-malade ou d'appareil permettant le transport de personnes handicapées ; - suppression de marches, seuils et ressauts ou de tout autre obstacle ; - suppression ou modification de murs, cloisons, portes, volets, fenêtres et placards ; - modification de l'aménagement et de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, WC, salle de bain, buanderie...) : évier, lavabo, baignoire ou douche, WC, placards.. ; - amélioration de revêtements de sol ou du sol lui même en vue d'obtenir un sol ferme et non glissant ; installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées de rappel de porte, protection de murs et de portes ; - modification de robinetterie, des divers systèmes de fermeture, d'ouverture ou des systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage ; - aménagement d'allèges vitrées sous les fenêtres ; - alerte à distance (équipement et branchement).

Travaux favorisant le développement durable

Economies d'énergie Economies d'eau	<p>Amélioration de l'isolation thermique : isolation des parois opaques donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, isolation des parois vitrées (double vitrage ou doubles fenêtres).</p> <p>Calorifugeage, équilibrage et régulation des installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire.</p> <p>Installation de système utilisant les énergies nouvelles ou renouvelables (géothermie, énergie solaire...), les énergies insuffisamment exploitées (rejets thermiques, bois, déchets...)</p> <p>Mise en place de matériels permettant le contrôle des dépenses d'eau (compteurs individuels, robinetterie spéciale...).</p>
Isolation acoustique	<p>Amélioration de l'isolation acoustique des sols, plafonds et parois opaques donnant sur l'extérieur ou séparatives entre logements ou entre logements et parties communes.</p> <p>Amélioration de l'isolation des parois vitrées (double vitrage ou doubles fenêtres).</p> <p>Amélioration de l'isolation acoustique des matériels bruyants.</p> <p>Installation de climatisation ou rafraîchissement (notamment matériels mixtes chauffage-climatisation) permettant d'améliorer le confort acoustique pour des immeubles très exposés à la chaleur et au bruit.</p>

Nota : les travaux recevables, quels qu'ils soient, ne sont subventionnables que dans la mesure où le logement concerné est décent après travaux pour l'ANAH propriétaires bailleurs.

ANNEXES

Annexe 1
Notion d'opération globale
<p>Les travaux de peinture et de sols sont subventionnables s'ils sont consécutifs à une réhabilitation globale. Cela signifie qu'ils ne peuvent être subventionnés seuls ou en lien avec des travaux limités et de peu d'ampleur. Les travaux de peinture et de sols sont donc subventionnables dès lors qu'ils complètent des travaux de remise en état général de logements ou de parties communes.</p>
Annexe 2
Résumé des travaux lourds recevables
<p>Travaux liés à la transformation d'immeubles non destinés initialement au logement (création ou réaménagement de planchers et de circulations verticales pour obtenir des hauteurs compatibles avec un usage de logements).</p> <p>Travaux de réhabilitation lourde liés à la sortie d'insalubrité ou de péril.</p> <p>Extension de logement dans les limites de 14 mètres carrés de surface habitable dans les conditions actuelles (la limite de 14 mètres carrés peut faire l'objet d'aménagement pour les logements adaptés à des personnes âgées ou à mobilité réduite. Dans ce cas la surface peut être portée à 20 mètres carrés).</p> <p>Création de locaux annexes liés aux parties communes tels que locaux vélos/poussettes, local de chaufferie collective,</p>

local poubelles ou tri sélectif, dans les limites de 14 mètres carrés.