

Agence nationale  
pour l'amélioration de l'habitat

**Instruction n° I-2003-02 du 7 février 2003 relative  
aux opérations importantes de réhabilitation**  
NOR : EQUU0310070J

*Le directeur général à Mesdames et Messieurs les délégués locaux ; Mesdames et Messieurs les délégués régionaux (DR) ; Mesdames et Messieurs les animateurs techniques (AT) ; Mesdames et Messieurs les membres du comité de direction ; Messieurs les membres de la mission d'audit-inspection.*

L'article 7 du règlement général de l'ANAH du 28 décembre 2001 définit une OIR comme : « un projet qui concerne un immeuble ou un groupe d'immeubles appartenant à un même propriétaire ou copropriétaire et pour lequel le montant de la dépense subventionnable constitue une opération importante de réhabilitation (OIR) ».

La demande relative à une OIR est instruite dans les conditions suivantes :

- la CAH donne un avis sur l'intérêt de l'opération et sur le projet de convention spécifique d'OIR établi par le délégué local et le demandeur, portant sur les engagements réciproques des parties et d'éventuelles garanties financières (hypothèque conventionnelle, caution bancaire) ;
- le dossier de demande et le projet de convention sont transmis, pour accord, au directeur général de l'ANAH qui, le cas échéant, autorise, par délégation de signature, le délégué local ou toute autre personne à signer la convention d'OIR ;
- dans tous les cas, la CAH statue sur la demande de subvention.

Conçues à l'origine pour répondre à des opérations spécifiques de très grande ampleur menées par des organismes comme la SOGINORPA ou la SNI, les OIR correspondent majoritairement aujourd'hui à des opérations dont les principales caractéristiques sont, d'une part, l'importance financière (le seuil actuel, fixé par le conseil d'administration est de 500 000 euros), d'autre part, le fait d'être conduites par des personnes morales.

Compte tenu des sommes en jeu, ces opérations doivent retrouver leur vocation originale et comporter systématiquement des contreparties, obtenues par négociation avec le propriétaire dans le cadre de la convention d'OIR, en terme de maîtrise des loyers, de qualité technique et architecturale.

Peu nombreuses, les OIR doivent être conçues en terme d'opérations exemplaires susceptibles d'illustrer la politique et les priorités de l'Agence.

Par ailleurs, toujours en raison des sommes en jeu, ainsi que de la personnalité juridique complexe des propriétaires, un certain nombre de dispositions particulières visant à s'assurer du bon usage des fonds publics, déjà largement connues de vos services, doivent être mises en œuvre.

Pour répondre à ces objectifs, la procédure d'OIR, telle qu'elle ressort de l'article 7 du règlement général précité doit permettre :

- d'élaborer conjointement avec le propriétaire une convention spécifique d'OIR précisant les engagements respectifs des parties et qui devra être axée sur l'intérêt propre, l'opportunité de l'opération ;
- d'assurer le suivi centralisé de l'ensemble de ces opérations pour en permettre la valorisation, notamment en termes de communication.

Comme pour toutes les demandes de subvention, l'instruction des OIR est conduite sous votre responsabilité. La spécificité de ces opérations vous conduira à solliciter le concours de votre délégué régional dans l'examen en opportunité de la demande, la définition d'objectifs sociaux et qualitatifs et, éventuellement, la conduite des négociations avec le propriétaire. Les services centraux de l'ANAH seront consultés, via le délégué régional, pour l'analyse juridique du dossier et la définition des garanties à mettre en œuvre.

La procédure d'instruction des demandes, respectant les dispositions de l'article 7 du règlement général, devra donc, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2003, être conduite de la manière suivante :

### **1. Identification du dossier**

Lorsqu'il dépose sa demande par l'intermédiaire d'un imprimé, le propriétaire ignore qu'elle relève de dispositions particulières. Il vous appartient donc, au vu du montant de la dépense subventionnable projetée, de l'en informer, d'une part, et, d'autre part, systématiquement d'enregistrer l'OIR en tant que telle dans OPERA afin d'en permettre le suivi ultérieur.

L'instruction de l'OIR nécessitant un certain nombre de pièces spécifiques, vous délivrerez au propriétaire, en lieu et place de la demande de pièces complémentaires, une lettre type lui demandant de produire les éléments systématiquement exigés en cas d'OIR et l'informant de la nécessité d'élaborer une convention spécifique.

### **2. Instruction de la demande**

Celle-ci relève de votre responsabilité, outre l'instruction « classique » de la demande, elle doit conduire à l'élaboration conjointe, entre vous et le demandeur, de la convention spécifique d'OIR.

Concernant les engagements réciproques des parties, ceux-ci doivent, en fonction des spécificités locales du marché de l'habitat, porter sur le conventionnement de tout ou partie des logements réhabilités, des loyers intermédiaires, plus généralement répondre aux priorités de l'agence (maîtrise des charges, qualité technique de l'opération, qualité architecturale).

Le dossier devra, en outre, être instruit selon les dispositions de l'instruction n° 2000-01, reprises dans votre charte départementale, relative aux dossiers sensibles, aboutissant à des dispositions particulières portant, par exemple, sur le paiement d'acomptes subordonné à des visites et/ou à la production de factures. Ces dispositions devront être spécifiées dans la convention d'OIR.

Compte tenu des sommes en jeu, une attention particulière devra être portée :

- au plan de financement qui devra être approuvé par un organisme bancaire et faire apparaître un apport personnel du demandeur (immeuble à réhabiliter, part de fonds propres) ;
- à l'équilibre à terme de l'opération, tout en sachant que celui-ci peut intégrer une motivation patrimoniale ou des raisons fiscales du demandeur ;
- à la connaissance parfaite du demandeur en prêtant une attention particulière aux sociétés gigognes.

Vous pourrez, sur toutes ces questions, *via* le délégué régional, solliciter le concours de Pierre Gatignon, chargé de mission auprès du directeur général de l'ANAH.

En tout état de cause, une hypothèque conventionnelle sera, sauf pour les propriétaires institutionnels, systématiquement exigée pour les OIR, sous réserve d'éventuelles garanties complémentaires (caution personnelle).

Cette hypothèque conventionnelle devra être signée avant la décision d'attribution de la subvention et publiée avant le versement du solde de celle-ci.

### **3. Avis de la CAH**

La CAH devra, au vu du dossier comportant la demande et le projet de convention d'OIR, émettre un avis sur l'opportunité de l'opération, les engagements souscrits respectivement par l'ANAH et le propriétaire et les garanties exigées de ce dernier.

### **4. L'accord du directeur général**

L'article 7 du règlement général prévoit que le directeur général donne son accord à l'opération en autorisant le délégué local à signer la convention spécifique d'OIR. Il appartient donc au délégué, une fois émis l'avis de la CAH, de saisir officiellement le directeur général de l'ensemble du dossier (y compris les éventuelles garanties exigées) afin d'obtenir cette autorisation. Cette mission se fera sous couvert du délégué régional.

### **5. Agrément de la demande**

Comme pour toute demande de subvention, cet agrément relève de la CAH, après signature de la convention spécifique.

Il est donné au vu du dossier instruit, de la convention spécifique signée du demandeur et du délégué et des éventuelles garanties (convention hypothécaire, caution).

### **6. Suivi des dossiers**

L'identification systématique des OIR dans OPERA permettra la constitution d'un fichier centralisé accessible à tous les échelons, centraux, locaux et du réseau.

Les conventions d'OIR seront conservées par la délégation locale qui devra en transmettre copie dès signature :

- au directeur général ;
- au délégué régional ;
- à l'agent comptable.

La copie de la convention hypothécaire établie devant notaire (ou tout autre document établissant une garantie) devra être produite à l'agent comptable à l'appui de l'ordre de paiement du premier acompte.

Les bordereaux d'inscription hypothécaire annotés des mentions de la conservation des hypothèques (ou, le cas échéant, les cautions bancaires) devront être produits à l'agent comptable à l'appui de l'ordre de paiement pour solde et conservés par celui-ci.

S. Contat