

Agence nationale pour l'amélioration
de l'habitat

Circulaire n° C-2004-01 du 9 décembre 2004 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2005

NOR : *SOCU0410234C*

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les délégués locaux ; Mmes et MM. les préfets ; Mmes et MM. les directeurs régionaux de l'équipement ; Mmes et MM. les directeurs départementaux de l'équipement ; Mmes et MM. les délégués régionaux ; Mmes et MM. les animateurs techniques ; Mmes et MM. les membres du comité de direction ; MM. les membres de la mission audit-inspection.

L'action de l'ANAH en 2005 s'inscrit dans un contexte budgétaire conforté par la mise en œuvre du plan de cohésion sociale. Ainsi le budget d'intervention dont dispose l'Agence est en progression, passant de 418,1 millions d'euros en 2004 pour s'établir à 487 millions d'euros pour 2005.

Dans ce plan, des objectifs ambitieux en termes de production de logements à loyers maîtrisés, de remise sur le marché de logements vacants et de lutte contre l'habitat indigne sont fixés à l'Agence. Ils s'inscrivent dans le droit-fil des priorités nationales mises en place depuis 2002, des objectifs chiffrés adoptés en 2004 et de leurs déclinaisons dans les programmes d'actions départementaux.

L'année 2005 constitue par ailleurs la première année de mise en œuvre du dispositif de délégations de compétences prévu par la loi du 13 août 2004. L'Agence doit se montrer un partenaire efficace et fiable aux côtés des collectivités territoriales qui s'engagent dans cette voie.

1. Les priorités nationales de l'ANAH

Lors de l'installation du nouveau conseil d'administration de l'ANAH, le ministre a confirmé les priorités nationales de l'Agence :

- la production de logements locatifs privés à loyers maîtrisés ;
- la lutte contre l'habitat indigne et traitement des problèmes de santé et de sécurité dans l'habitat ;
- la prise en compte du développement durable.

La mise en œuvre du plan de cohésion sociale est déterminante car celui-ci prévoit notamment un doublement des objectifs et des moyens financiers consacrés à la production de logements à loyers maîtrisés et à la remise sur le marché de logements vacants. Ce plan pluriannuel et la loi de programmation donnent par ailleurs à ces objectifs la visibilité nécessaire pour une mise en œuvre efficace s'appuyant sur le renforcement de l'action des collectivités locales et des opérateurs dans le cadre de procédures opérationnelles (OPAH, PIG, PST, plan de sauvegarde...).

La production de 200 000 logements locatifs privés à loyers maîtrisés, sur la période 2005-2009, est le premier axe fort du volet logement privé du plan de cohésion sociale. D'une production de 20 000 logements en 2004, l'objectif pour 2005 est de passer à 30 000 logements.

Pour faciliter la réalisation de cet objectif, le dispositif juridique et financier relatif au conventionnement sera revu en 2005. Ainsi le conventionnement sur l'ensemble du territoire, y compris hors du secteur programmé, devient possible. Le zonage A, B, C utilisé par nos aides et la référence de calcul des loyers sur la surface habitable fiscale (surface habitable augmenté de la moitié des annexes dans la limite de 8 m²) seront adoptés.

De nouvelles valeurs de loyers accompagneront cette réforme pour laquelle un décret et une circulaire loyers seront publiés prochainement.

D'ores et déjà, je vous demande d'intégrer cet objectif en particulier dans les programmes d'action et dans vos contacts avec les opérateurs et les propriétaires.

La remise sur le marché des logements vacants est le second axe de ce plan. Il s'agit également de doubler notre production le plus rapidement possible, en la portant à 20 000 logements, car les logements ainsi remis sur le marché constituent une réponse immédiate à la situation de crise actuelle. Seront comptabilisés au titre de cet objectif les logements vacants depuis au moins douze mois. Pour concourir à la réalisation de cet objectif, devront être considérés comme prioritaires les dossiers de demandes de subvention visant à réhabiliter des logements au-dessus des commerces, pour lesquels je vous rappelle que le montant des travaux pour la création d'accès aux logements situés en étage peut être déplafonné.

Il est demandé que l'objectif retenu dans le plan de cohésion sociale soit atteint dès 2005. Pour faciliter ces remises sur le marché, le conseil d'administration du 6 juillet 2004 a porté à 5 000 euros en zone A et B et 2 000 euros en zone C la prime versée par l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2005. Vous noterez que pour soutenir la mise en œuvre du plan de cohésion sociale, la revalorisation de cette prime est automatique dans les OPAH en cours sans que la conclusion d'un avenant soit

nécessaire. Vous veillerez à faire connaître cette mesure exceptionnelle.

La lutte contre les logements indignes constitue le troisième volet prioritaire du plan de cohésion sociale et notre action dans ce domaine doit être développée en matière d'insalubrité et de saturnisme, où les résultats demeurent insuffisants.

En prolongement de ce troisième volet, je vous rappelle l'implication de l'ANAH pour la mise aux normes de décence des logements locatifs.

Outre la mise aux normes des trois éléments de confort (wc, salle de bains, chauffage), sont prioritaires au titre de notre action dans le domaine de la santé et de la sécurité des habitants ainsi que du développement durable, tant en secteur programmé qu'en diffus :

- les travaux de mise en sécurité (électricité, gaz, prévention des risques d'accidents, mise aux normes d'ascenseur, etc.) ;
- les travaux d'amélioration des logements au profit de la santé des habitants (risque de saturnisme, présence de radon, amiante, humidité, lutte contre le bruit, qualité de l'air intérieur, solutions passives pour le confort thermique d'été, etc.) ;
- l'adaptation des logements au situation de handicap permettant notamment le maintien à domicile des personnes ;
- la prévention des risques naturels, inondations notamment ;
- les travaux permettant des économies d'énergie et d'eau, de développement des énergies renouvelables.

Les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes sont à privilégier, sans exclure toutefois la demande de subvention de tout propriétaire qui réalise des travaux tels que définis ci-dessus.

2. Les délégations de compétences

L'année 2005 sera marquée par l'évolution importante que constitue l'article 61 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

Les modalités générales relatives aux délégations de compétence sont définies par une circulaire du ministre en charge du logement aux préfets à paraître. Je vous demande d'être particulièrement attentifs à la prise en compte des objectifs relatifs au parc privé dans les conventions de délégation Etat-délegataire conclues avant le 1^{er} février 2005.

Je vous rappelle par ailleurs qu'en cas de délégation de compétence une convention particulière doit être signée entre l'ANAH et le délégataire. Des modèles de convention figurent en annexe de la circulaire précitée. Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale ou un conseil général demande à exercer la compétence en matière de logement, le mode de gestion retenu pour les aides de l'ANAH et éventuellement les aides complémentaires ou indépendantes de la collectivité, la composition et le rôle des commissions locales d'amélioration de l'habitat vont modifier vos pratiques actuelles. Pour opérer ces changements des modes de faire transitoires devront être mis en place si nécessaire. Je vous demande de tout mettre en œuvre pour que les collectivités qui voudraient confier à l'Agence la gestion des aides trouvent auprès des délégations locales des interlocuteurs ouverts et actifs. Vous veillerez spécialement au maintien de la qualité et à l'amélioration de la simplicité du service rendu.

3. Bilan et programmation de l'action départementale

Bilan des actions 2004

Il vous est demandé de dresser un bilan quantitatif et qualitatif de votre action au titre de l'année 2004. Le bilan quantitatif est à présenter suivant les indications et le format fournis par votre délégué régional ; il doit nécessairement être accompagné d'un bilan qualitatif montrant et analysant les réussites et les éventuels échecs, ceci dans un souci prospectif.

Le bilan de vos actions de contrôle devra être joint, il doit inclure les résultats des différentes actions de contrôle, sur dossiers, sur place, *a posteriori* et hiérarchique, y compris pour les actions de contrôle du respect des engagements de location débutées en 2003 et poursuivies en 2004.

Ces deux bilans doivent, après présentation en CAH, m'être envoyés au plus tard fin janvier 2005. Vous adresserez copie à votre délégué régional.

Les programmes d'action départementaux en 2005

La mise en œuvre du plan de cohésion sociale et celle de l'article 61 de la loi sur les libertés et responsabilités locales constituent les fils conducteurs de votre travail de programmation.

Vous procéderez soit à une mise à jour pour 2005-2006 d'un programme d'action départemental en cours, soit à l'élaboration d'un nouveau programme pour cette même période, en veillant à inscrire votre action dans le cadre de la durée du plan de cohésion sociale.

Les objectifs :

Dans un cas comme dans l'autre, vous avez à cibler et à dimensionner en priorité votre action en fonction des objectifs et des budgets moyens annuels du plan de cohésion sociale, en considérant l'année 2005 comme une année de montée en puissance et l'année 2006 comme l'année de référence à l'issue de laquelle les objectifs annuels du plan de cohésion sociale sont atteints. Les délégués régionaux vous indiqueront l'ordre de grandeur de ces objectifs et celui des budgets moyens. Le programme d'action devra proposer une déclinaison des objectifs et évoquer les actions envisagées pour les atteindre sur les différents territoires composant votre département. Vous préciserez ces objectifs et ces actions pour les territoires des principaux EPCI, que ceux-ci aient ou non fait état de leurs intentions de demander la délégation de

compétence. Pour ces déclinaisons, les tableaux de bord départementaux maintenant disponibles vous seront d'une grande utilité.

Les programmes :

Je vous rappelle que le secteur programmé, en particulier les OPAH, doit être privilégié. Ce mode d'intervention, par l'implication de la collectivité maître d'ouvrage et par l'action de l'équipe d'animation, est le plus adapté pour donner toute son efficacité aux interventions sur le parc privé et obtenir des résultats conformes aux objectifs assignés. Les programmes d'action départementaux devront présenter les programmes en cours et ceux envisagés ou souhaités (OPAH, PIG, PST, plans de sauvegarde) qui seront repris dans les conventions de délégation.

Les objectifs du plan de cohésion sociale ne seront atteints que si les dispositifs opérationnels sont en nombre suffisant et centrés sur les objectifs prioritaires. Vous vous attacherez à promouvoir de nouveaux projets en cas de nécessité.

A défaut de programmes spécifiques et pour les parties de territoire non couvertes par des programmes *ad hoc*, vous êtes invités à proposer des PIG « plan de cohésion sociale ».

La hiérarchie des priorités :

Vous proposerez au plus tôt à votre CAH des critères de sélectivité prenant bien en compte tant pour les propriétaires occupants que pour les propriétaires bailleurs les orientations, les objectifs quantifiés et les moyens pérennisés par la loi de programmation du plan de cohésion sociale.

Vous continuerez par ailleurs à veiller à l'efficacité de votre politique de contrôle.

Les nouveaux programmes d'action départementaux, comme les mises à jour de programmes existants devront m'être transmis pour validation au plus tard fin avril et donc être approuvés par les CAH en mars 2005 au plus tard. Vous adresserez copie de ces projets de programmes à votre délégation régionale. Le délégué régional, comme l'animateur technique sont à votre disposition pour vous assister dans cette tâche essentielle que constituent l'élaboration et la présentation du bilan et la programmation de l'action. Après validation, vous ferez publier votre programme d'action départemental au recueil des actes administratifs et le porterez à la connaissance du public et des partenaires.

Participation financière de l'ANAH aux études et suivi animation

Afin de permettre la mobilisation des objectifs du plan de cohésion sociale qui suppose notamment un renforcement des secteurs opérationnels, l'ANAH conduira ou participera financièrement d'une part à des diagnostics préalables permettant de mieux cibler, en fonction des contextes locaux, les dispositifs à mettre en œuvre et d'autre part des études pré-opérationnelles, à l'animation et à l'évaluation des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, programmes sociaux thématiques, programmes d'intérêt général ainsi qu'aux plans de sauvegarde.

Les modalités de cette participation vous seront transmises par ailleurs.

4. Mise en œuvre budgétaire

L'ANAH dispose en 2005 pour mettre en œuvre sa politique d'un montant de 487 millions d'euros de droits à engagement. Le conseil d'administration réuni le 30 septembre 2004 a émis un avis favorable sur la répartition régionale établie par l'Agence. Celle-ci a été effectuée en respectant une répartition entre les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants, respectivement de 65 % et de 35 %.

Les enveloppes régionales destinées à l'habitat privé sont notifiées par le ministre du logement aux préfets de région, en même temps que celles relatives à l'habitat locatif social.

Afin de répartir les dotations régionales, le préfet de région après consultation du niveau local répartit le montant des crédits publics entre les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les syndicats d'agglomération nouvelle et les communautés de communes qui ont conclu avec l'Etat une convention définie à l'article L. 301-5-1 du CCH et, pour le reste du territoire, soit entre les conseils généraux, s'ils ont conclu avec l'Etat une convention définie à l'article L. 301-5-2, soit entre le préfet et l'ANAH pour les départements et territoires qui ne sont pas concernés par les délégations de compétences.

Les préfets de région doivent ensuite faire remonter au ministre leur répartition intrarégionale en distinguant deux enveloppes : l'une pour l'habitat privé, l'autre pour le logement locatif social, sachant qu'il leur est possible, suite aux négociations menées au niveau local avec les délégataires, de modifier, dans le respect de l'enveloppe globale, la part respective de ces deux natures de crédits, sans que ce redéploiement éventuel puisse modifier de plus de 10 % les enveloppes notifiées.

Conformément à l'article L. 301-3 du CCH, les enveloppes régionales et intrarégionales définitives seront ensuite notifiées, s'agissant de l'habitat privé, à l'ANAH par le ministre du logement.

Les délégations régionales de l'ANAH apporteront leur concours aux directions régionales de l'équipement pour, de concert avec les délégations locales de l'ANAH, proposer aux préfets de région une répartition intrarégionale. Celle-ci devra tenir compte de la déclinaison locale des objectifs de l'Agence, des engagements prioritaires figurant dans les conventions signées au titre du secteur programmé des besoins correspondants au financement des actions pour les territoires non couverts par une délégation de compétence.

Le travail de répartition devra être effectué au tout début 2005, sachant que le délai de signature ouvert dans le cadre de la délégation de compétence ne pourra être postérieure à la date du 1^{er} février 2005.

5. Actions de communication

Toute votre communication devra être conçue pour participer à la mise en œuvre du plan de cohésion sociale. Vous vous attacherez par ailleurs à faire connaître le dispositif d'appui à l'assistance à maîtrise d'ouvrage adopté par le conseil d'administration du 30 septembre 2004.

S. Contat

ANNEXE OBJECTIFS NATIONAUX DE L'AGENCE POUR 2005 (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)

Le tableau ci-après présente les objectifs nationaux de l'agence déclinés en nombre de logements par type d'intervention

| TYPE D'INTERVENTION Objectifs « plan de cohésion sociale » | PROPRIÉTAIRES bailleurs (PB) | PROPRIÉTAIRES occupants (PO) |
|--|---|---|
| | Objectif 2005 en nombre de logements | Objectif 2005 en nombre de logements |
| Logements à loyers maîtrisés | 30 700 | |
| - dont logements conventionnés PST/LIP | 3 000 | |
| - dont logements conventionnés classiques | 9 500 | |
| - dont logements à loyers intermédiaires | 17 500 | |
| - dont logements sous statut loi 1 ^{er} sept. 1948 | 700 | |
| Remise sur le marché de logements vacants | 20 000 | |
| - dont primes | 2 400 | |
| Lutte contre l'habitat indigne | 5 500 | 2 000 |
| - dont sortie d'insalubrité | 2 000 | 1 000 |
| - dont réduction du risque de saturnisme | 3 500 | 1 000 |
| Subventions standard | 28 850 | 10 200 |
| - dont avec « mise aux normes » en OP | 6 000 | - |
| - dont avec « mise aux normes » en diffus | 5 500 | - |
| - dont autres cas en OP | 9 050 | - |
| - dont autres cas en diffus | 8 300 | - |
| Locataires défavorisés | 200 | |
| PB impécunieux ou PO très sociaux | 1 500 | 44 700 |
| Adaptation au handicap | 700 | 15 000 |
| OPAH copropriétés | 10 000 | 1 000 |
| TOTAL | 97 450 | 72 900 |
| Autres types d'intervention : | | |
| Plans de sauvegarde | 15 000 | |
| <p>En matière de développement durable, les primes attribuées pour des travaux de créations ou de remplacement de chaudières et de fenêtres sont estimées respectivement à 28 000 pour les propriétaires bailleurs et à 15 000 pour les propriétaires occupants.</p> | | |