

Agence nationale
pour l'amélioration de l'habitat

Instruction n° I.2005-05 du 31 décembre 2005 relative à l'adaptation des conditions d'intervention de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2006

NOR : *SOCU0510421J*

Pièces jointes : 2 tableaux.

Copie à :

Mesdames et Messieurs les directeurs régionaux de l'équipement ;
Mesdames et Messieurs les directeurs départementaux de l'équipement ;
Mesdames et Messieurs les présidents des collectivités déléguées ;
Mesdames et Messieurs les préfets ;
Messieurs les délégués régionaux de l'ANAH ;
Mesdames et Messieurs les animateurs techniques de l'ANAH ;
Mesdames et Messieurs les membres du comité de direction de l'ANAH ;
Messieurs les membres de la mission d'audit-inspection de l'ANAH.

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les délégués locaux.

La volonté de favoriser l'atteinte des objectifs du plan de cohésion sociale ainsi que le souci de simplifier et rendre plus lisibles les modalités d'intervention de l'ANAH ont conduit le conseil d'administration du 6 décembre 2005 à adopter des modifications aux règles de calcul des subventions (délibérations n° 2005-21 et n° 2005-26). La présente instruction a pour objet de vous présenter les modifications apportées à ces règles de calcul.

Par ailleurs, les modalités de subventions des HLM, SEM ou établissements publics d'aménagement (organismes visés à l'article R. 321-13 du CCH) qui réhabilitent des logements acquis, en vue de leur revente dans des copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ont été définies (délibération n° 2005-27).

Enfin, le décret n° 2005-1449 du 25 novembre 2005 publié au *Journal officiel* du 26 novembre a étendu le champ d'application des aides aux locataires ainsi qu'aux syndicats des copropriétaires. La présente instruction définit, pour certains de ces cas, les conditions d'intervention de l'ANAH.

Les autres modifications introduites par le décret feront l'objet d'instructions ultérieures après délibération du conseil d'administration et adaptation du règlement général de l'Agence le cas échéant.

1. Aides aux propriétaires bailleurs

*1.2. Nouvelle définition des plafonds
de travaux subventionnables*

Les plafonds de travaux calculés différemment selon que les travaux sont effectués dans les logements (plafonds L) ou sur l'immeuble (plafonds M) sont supprimés.

Dorénavant, quels que soient les travaux réalisés, sur le logement ou sur l'immeuble, les plafonds de travaux subventionnables sont fixés par application d'un barème forfaitaire calculé par logement et appliqué au mètre carré de surface habitable (cf. note 1) du logement majorée de 50 % de la superficie des annexes, dans la limite de 8 mètres carrés.

Cette surface de référence est la même que celle utilisée pour le calcul des plafonds de loyers intermédiaires (instruction n° 2005-01 du 24 janvier 2005) et conventionnés (art. R. 353-40).

*1.2. Revalorisation des plafonds
de travaux subventionnables*

La réforme du calcul des plafonds de travaux s'accompagne d'une revalorisation de leurs montants.

Les plafonds de travaux sont fixés à :

- 800 euros/mètre carré en zone A ;
- 650 euros/mètre carré en zone B ;
- 500 euros/mètre carré en zone C.

1.3. Modification des taux maxima de subvention

1.3.1. Opérations en loyer libre

Le taux d'intervention pour des travaux classiques en loyer libre est fixé à 15 %.

1.3.2. Opérations en loi de 1948

En cas de maintien des logements sous le régime de la loi de 1948, les taux de subvention sont alignés sur ceux applicables aux logements conventionnés APL soit : 50 % en zone A, 50 % en zone B et 30 % en zone C.

1.4. Révision des modalités d'aides en cas d'insalubrité ou de péril

La création d'un plafond de travaux par logement a conduit à revoir la règle de calcul de la subvention en cas de travaux d'insalubrité ou de péril réalisés sur l'immeuble.

Dans tous les cas, ces opérations sont subventionnées, selon l'engagement des propriétaires au taux de l'opération majoré de 20 % avec un déplafonnement possible des travaux pris en compte, dans la limite de 30 000 euros supplémentaires par logement concerné (que les travaux portent sur le logement ou l'immeuble). Le déplafonnement est possible dès lors que le projet comporte des travaux de sortie d'insalubrité ou de péril sans qu'il soit nécessaire d'individualiser la part des travaux relevant des travaux classiques, de celle relevant des travaux spécifiques d'insalubrité ou de péril.

2. Aides aux propriétaires occupants

2.1. Plafond de travaux uniques

Le plafond de travaux applicable tant aux propriétaires occupants très sociaux qu'aux propriétaires occupants standard, en secteur diffus comme en secteur d'OPAH, est fixé à 13 000 euros.

2.2. Revalorisation du plafond de travaux en cas d'insalubrité ou de péril

Le plafond de travaux en insalubrité ou en péril est fixé à 30 000 euros.

Les autres modalités de calcul des subventions pour les propriétaires occupants demeurent inchangées.

3. Aides aux locataires

L'article R. 321-12-5 prévoit que l'Agence peut dorénavant accorder des subventions aux locataires qui effectuent, avec l'accord exprès de leur bailleur, des travaux d'accessibilité ou d'adaptation au handicap de leur logement.

Le taux de subvention maximum est fixé à 70 % pour un montant maximal de travaux de 8 000 euros (délibération n° 2005-21).

Cette aide peut être accordée à tous les locataires, sans conditions de ressources.

Il est précisé que l'ANAH a vocation à ne subventionner que les locataires des logements appartenant à des bailleurs qui eux-mêmes sont éligibles aux aides de l'ANAH, ce qui exclut notamment les locataires du parc public de logements.

J'attire votre attention sur le fait que le décret (5° de l'article R. 321-12 du CCH) prévoit un accord exprès du bailleur. L'autorisation du propriétaire pourra faire l'objet d'une simple lettre signée du bailleur comportant au moins, son nom et son adresse, un descriptif sommaire des travaux concernés (prouvant que le bailleur a été informé *a minima* de la consistance du projet) ainsi que les coordonnées du locataire et du logement concerné.

4. Aides aux syndicats de copropriétaires

4.1. Elargissement des situations permettant l'attribution des aides de l'ANAH aux syndicats de copropriétaires (art. R. 321-12 7° et 8°)

L'Agence peut accorder des subventions, aux syndicats de copropriétaires lorsque les travaux portent sur les parties communes et équipements communs d'un immeuble en copropriété faisant l'objet du plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 ou situé dans le périmètre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat prévue à l'article 6 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant la mise en œuvre du droit au logement, l'attribution de la subvention excluant les copropriétaires à titre personnel du bénéfice de l'aide pour les mêmes travaux.

Dorénavant en application du décret du 25 novembre 2005 précité, ces dispositions s'appliquent également pour l'ensemble des mesures prescrites lorsque :

- un arrêté d'insalubrité pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ;
- une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du même code (travaux d'élimination des peintures au plomb) ;

- un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;

- ou un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs),

a été notifié au syndicat de copropriétaires sur l'immeuble.

Elles s'appliquent également, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété, lorsqu'un administrateur provisoire a été désigné par le président du tribunal de grande instance, conformément aux dispositions de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

Ces opérations peuvent être subventionnées dans les mêmes conditions que les immeubles en Plan de sauvegarde, soit 50 % hors plafond de travaux.

4.2. Adaptation des conditions d'obtention des aides au syndicat de copropriétaires en plan de sauvegarde ou en OPAH copropriétés dégradées

L'instruction n° 2002-04 du 27 mai 2002 prise en application de la délibération n° 2002-06 du conseil d'administration du 21 mars 2002, limitait jusqu'à présent les aides au syndicat des copropriétaires aux immeubles affectés de manière prépondérante à usage d'habitation et appartenant à des personnes privées pour au moins 75 % des lots.

Cette disposition se révèle inadaptée dans les situations rencontrées sur le terrain et plus particulièrement sur ce type d'immeubles fortement dégradés qui ne peuvent se redresser sans une intervention importante d'opérateurs publics. Il a donc été décidé de supprimer toute exigence de seuil de détention de propriété des lots par des personnes privées. Seule l'exigence d'affectation prépondérante des lots à usage d'habitation principale (au minimum de 75 % des lots) est maintenue.

Il est précisé par ailleurs que les aides aux syndicats de copropriétaires sont calculées dans tous les cas sur la totalité des travaux subventionnables pour la totalité des lots (quelle que soit l'éligibilité aux aides de l'ANAH des propriétaires des lots).

5. Dispositions applicables en cas de « portage provisoire de lots de copropriétés » par les organismes visés à l'article R. 321-13 du CCH

Pour les organismes visés à l'article R. 321-13 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire les établissements publics d'aménagement prévus à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logement ou la restructuration urbaine qui réalisent des travaux dans des opérations de réhabilitation de logements acquis, en vue de leur revente, dans des copropriétés faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde prévu à l'article L. 615-1 du CCH, le taux d'intervention de l'Agence est fixé à 35 % du montant hors taxe de la dépense subventionnable, prise dans la limite d'un plafond de 30 000 euros de travaux par lots.

Ce taux pourra être majoré de 5 %, en cas de participation au moins égale d'une ou de plusieurs collectivités locales, sauf pour les opérations réalisées sur les territoires concernés par une délégation de compétence prévues aux articles L. 301-5-1 et L. 301-5-2 du CCH.

Ce taux d'intervention est applicable quelle que soit la destination finale du logement subventionné : propriété occupante ou mise en location.

6. Suppression de la majoration de « 5 % + x » en cas de délégation de compétence

Sur les territoires situés en délégation de compétence, l'article R. 321-21-1 du CCH dispose que la convention de gestion conclue entre l'ANAH et le délégataire peut prévoir des possibilités de modulation des aides de l'Agence. Ainsi, les taux de subvention de l'Agence peuvent être majorés, dans la limite maximale de dix points, en fonction de critères liés aux revenus des demandeurs, fixés par l'arrêté relatif aux plafonds de ressources du 31 décembre 2001, de critères géographiques ou des conditions de location acceptées par les propriétaires, notamment du niveau des loyers pratiqués après réhabilitation. Lorsque l'aide de l'Agence est fixée de façon forfaitaire, elle peut être majorée dans la limite maximale de 25 %.

En conséquence, il a été décidé que la possibilité de majorer de 5 % les taux de subvention de l'ANAH, en cas de contribution complémentaire d'une ou plusieurs collectivités locales, est supprimée pour les opérations menées sur les territoires concernés par une convention de délégation de compétence conclue au titre de l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

7. Extension des primes chaudières aux installations collectives

Le bénéfice des primes en faveur de l'installation de chaudières répondant à certains critères de performance fixés par l'instruction n° 2002-01 du 26 juillet 2002 est dorénavant applicable aux installations collectives. Dans ce cas, leur montant est doublé dès lors que la chaudière est utilisée par au moins deux logements éligibles aux aides de l'Agence.

8. Date d'application des nouvelles dispositions

La présente instruction est applicable aux dossiers de demande de subvention déposés à compter du 1^{er} janvier 2006. Elle modifie les instructions n° 2001-01 du 21 décembre 2001, n° 2002-01 du 26 juillet 2002, n° 2002-04 du 27 mai 2002, n° 2003-03 du 31 mars 2003, n° 2004-01 du 9 avril 2004 et n° 2003-04 du 24 octobre 2004.

9. Applications des nouvelles dispositions aux conventions en cours

En l'absence de dispositions contraires prévues dans les conventions, les nouvelles mesures adoptées par le conseil d'administration, qui relèvent des règles générales d'attribution des subventions, sont applicables aux conventions en cours sans qu'il y ait nécessité de passer un avenant.

Les dispositions particulières contenues dans les conventions en cours continuent à s'appliquer jusqu'à leur terme, sauf avenant exprès. Ces conventions ne peuvent être prolongées.

Pour les conventions en cours d'élaboration mais non encore signées, lorsque la convention comporte des dispositions particulières qui ont été délibérées par les cosignataires avant le 1^{er} janvier 2006, celles-ci s'appliquent, sous réserve que la convention soit signée par l'ensemble des partenaires avant le 30 avril 2006.

Fait à Paris, le 3 janvier 2006.

S. Contat

Modalités d'intervention des aides de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2006

Propriétaires bailleurs

(taux maximal de subvention suivant les zones géographiques et les engagements souscrits par le propriétaire)

TYPE D'INTERVENTION	ZONAGE		
	A	B	C
A - Travaux classiques selon l'engagement du bailleur de maîtrise du loyer			
A1. - Loyer libre	15 %	15 %	15 %
A2. - Loyer intermédiaire (LI)	40 %	30 %	20 %
A3. - Loyer conventionné (LC) et logements soumis à la loi de 1948	50 %	50 %	30 %
A4. - Loyer conventionné très social (ex PST ou LIP)	70 %	70 %	50 %
B. - Travaux en copropriété en plan de sauvegarde (*) ou OPAH copropriété dégradée (*)			
B1. - Travaux sur parties communes	Cf. aide au syndicat		
B2. - Travaux sur parties privatives	Au taux du logement		
C. - Travaux de sortie d'insalubrité (*) et de péril (*)			
C1. - Travaux parties communes et privatives en copropriété ou monopropriété (a)	Au taux du logement + 20 %		
D. - Interventions spécifiques à caractère social			
D.1. - Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)	70 % d'un plafond		
D.2. - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements (b)	de 8 000 Euro de travaux		
D.3. - Propriétaires bailleurs ressources modestes (c)	subventionnables		
D.4. - Organismes agréés par le préfet (c)	par logement		
E. - Mobilisation des logements vacants			
Primes pouvant être attribuées si les trois conditions suivantes sont remplies : - durée minimale de vacance 12 mois consécutifs avant le dépôt du dossier ; - montant minimum de travaux subventionnables de 15 000 Euro par logement ; - obligation de loyers maîtrisés (loyers intermédiaires ou loyers conventionnés).	5 000 Euro	5 000 Euro	2 000 Euro

F. - Politique en faveur du développement durable			
Primes pouvant être attribuées aux matériels suivants, dès lors qu'ils répondent à des critères de qualité :			
Fenêtres individuelles, en OPAH et en PIG intégrant une thématique thermique ou acoustique :	80		
Chaudière individuelle à condensation :	900		
Chaudière individuelle bois : Chauffe eau solaire individuel :	900		
Système thermodynamique air/eau :	900		
Système thermodynamique géothermal :	1 800		
Systèmes solaires combinés :	1 800	Le montant de la prime est multiplié par deux lorsque l'installation est utilisée au moins par deux logements éligibles aux aides de l'ANAH.	
<p>Zonage A, B et C : du dispositif d'amortissement « de Robien » défini par l'article 91 de la loi Habitat et urbanisme du 2 juillet 2003.</p> <p>Taux du logement : taux maximal de subvention en fonction du zonage et des engagements souscrits par le propriétaire.</p> <p>(*) Pourcentage complémentaire X de subvention ANAH possible en cas de majoration Y d'une ou plusieurs collectivités locales sur la base de X au maximum égal à 5, sauf en cas de délégation de compétence.</p> <p>Plafond travaux au m² (surface habitable + moitié des annexes dans la limite de 8 m²) = 800 Euro en zone A ; 650 Euro en zone B ; 500 Euro en zone C.</p> <p>(a) Déplafonnement des travaux possible dans la limite de 30 000 Euro supplémentaire par logement concerné.</p> <p>(b) La subvention peut se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.</p> <p>(c) La subvention ne peut pas se cumuler avec les subventions dont peuvent bénéficier les propriétaires pour d'autres travaux réalisés dans les logements ou dans l'immeuble.</p>			

Modalités d'intervention des aides de l'ANAH à compter du 1^{er} janvier 2006

Propriétaires occupants standard

(taux maximal de subvention)

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX	PLAFOND RESSOURCES
A. - Travaux classiques			
A1. - Diffus et OPAH classique	20 %	13 000 Euro	de base
A2. - OPAH de renouvellement urbain (*) ou de revitalisation rurale (*)	30 %	13 000 Euro	
B. - Travaux en copropriété en plan de sauvegarde (*) ou OPAH copropriété dégradée (*)			
B1. - Travaux sur parties communes (demande individuelle)	Cf. aide au syndicat		
B2. - Travaux sur parties privatives (demande individuelle)	30 %	13 000 Euro	majoré
C. - Travaux de sortie d'insalubrité (*) et de péril (*)			
C1. - Monopropriété ou copropriété. - avec arrêté			majoré
	50 %	30 000	
C2. - Monopropriété ou copropriété. - sans arrêté			de base
D. - Interventions spécifiques à caractère social			
D.1. - Saturnisme : revêtements contenant du plomb et accessibles (b)			de base
	70 %	8 000 Euro	
D.2. - Travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et			majoré

logements (b)			
E. - Politique en faveur du développement durable : cf. partie F du tableau propriétaires bailleurs			

Propriétaires occupants très sociaux
(taux maximal de subvention)

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX	PLAFOND RESSOURCES
A. - Travaux classiques			
A.1. - Diffus et OPAH classique	35 %	13 000 Euro	
			Très social
A2. - OPAH de renouvellement urbain (*) ou de revitalisation rurale (*)	35 %	13 000 Euro	
B. - Travaux en copropriété en plan de sauvegarde (*) ou OPAH copropriété dégradée (*)			
B1. - Travaux sur parties communes (demande individuelle)	Cf. aide au syndicat		
B2. - Travaux sur parties privatives (demande individuelle)	35 %	13 000 Euro	très social
C. - Travaux de sortie d'insalubrité (*) et de péril (*) : cf. partie C du tableau propriétaires occupants standard			
D. - Interventions spécifiques à caractère social : cf. partie D du tableau propriétaires occupants standard			
E. - Politique en faveur du développement durable : cf. partie F du tableau propriétaires bailleurs			

Syndicats de copropriétaires
(taux maximal de subvention)

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
Travaux parties communes		
En plan de sauvegarde ou sous administration provisoire ou avec arrêté d'insalubrité, de péril ou notification de travaux de mise en sécurité (hors engagement de location et hors plafond de ressources)	50 %	hors plafond
En OPAH copropriété dégradée (hors engagement de location et hors plafond de ressources)	35 %	13 000 Euro/lot d'habitation
En OPAH copropriété dégradée pathologies lourdes sous réserve participation collectivité locale d'au moins 10 % (hors engagement de location et hors plafond de ressources)	50 %	Hors plafond

Locataires
(taux maximal de subvention)

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
Travaux de mise aux normes de décence dans le cadre de la loi de 1967 et/ou travaux d'adaptation handicap		
	70 % d'un plafond de 8 000 Euro de travaux	

Communes
(taux maximal de subvention)

--	--	--

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFONDS TRAVAUX
Travaux d'office en sortie d'insalubrité ou de péril ou de mise en sécurité	50 %	hors plafond

Le plafond de base correspond au plafond de ressources prévu à l'article 1^{er} de l'arrêté du 31 décembre 2001. Le plafond majoré correspond au plafond de ressources prévu à l'article 2 de l'arrêté du 31 décembre 2001. Le plafond propriétaires occupants très sociaux correspond au plafond de ressources défini par le conseil d'administration (délibération n° 2001-30). Il permet aux personnes dont les ressources sont inférieures ou égales à 50 % du plafond de ressources majoré de bénéficier d'un taux de subvention plus important.

NOTE (S) :

(1) Rappels : la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du CCH est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des annexes ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. Les annexes, retenues pour la moitié de leur surface et dans la limite de 8 mètres carrés, doivent être à l'usage exclusif de l'occupant du logement et faire au moins 1,80 mètre de haut. Il s'agit des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieurs au logement, resserres, combles et greniers aménageables, balcons, loggias, vérandas. Les terrasses ne sont considérées comme annexes que si elles sont accessibles en étages ou aménagées sur ouvrage enterré ou semi-enterré ; dans tous les cas, leur superficie n'est prise en compte que pour 9 mètres carrés maximum.