

Agence nationale de l'habitat

Instruction n° I. 2007-02 du 31 décembre 2007 relative à l'adaptation des interventions de l'Agence nationale de l'habitat pour la mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable

NOR : MLVU0802480J

La directrice générale à mesdames et messieurs les délégués locaux ; mesdames et messieurs les délégués régionaux de compétence ; mesdames et messieurs les délégués régionaux.

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, publiée au *Journal officiel* du 6 mars 2007 prévoit que le parc privé participe à la mise en œuvre du droit au logement opposable.

Dans ce cadre, l'article 7 de cette loi prévoit que le représentant de l'Etat peut proposer aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation, instituée par l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), les logements du parc privé conventionnés avec l'ANAH dans le cadre d'une convention prévue à l'article L. 321-8 du CCH, de niveau social ou très social :

- pour lesquels les bailleurs se sont engagés sur des conditions spécifiques d'attribution ;
- et ceux donnés à bail à une association en vue de leur sous-location, meublée ou non, dans le cadre de l'article L. 321-10 du CCH (voir ci dessous).

L'article 8 de la loi a introduit dans le CCH un article L. 321-10, qui prévoit que les logements du parc locatif privé ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH de niveau social (L. 321-8) puissent être loués à des organismes publics ou privés, en vue de les sous-louer aux demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation.

Pour renforcer l'efficacité des dispositifs d'intervention actuels en faveur des ménages visés par la loi DALO, le conseil d'administration du 12 avril 2007 a décidé d'améliorer simultanément les conditions d'intervention à destination :

- des propriétaires bailleurs afin de libérer une offre supplémentaire, par le renforcement de la prime incitative de sortie de la vacance des logements ;
- des collectivités territoriales en accompagnant mieux l'ingénierie des programmes sociaux thématiques (PST) ;
- des opérateurs en les mobilisant au travers d'un nouveau dispositif d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécifiquement dédié aux ménages très défavorisés.

La présente instruction a pour but de définir :

- les logements concernés par les nouvelles mesures ;
- les locataires visés et les modalités d'attribution ;
- les modalités de mise en œuvre des mesures adoptées par le conseil d'administration du 12 avril 2007.

I. - Les mesures en faveur de la mise en œuvre
du droit au logement opposable

Les trois mesures adoptées répondent aux objectifs et caractéristiques suivants :

**I.1. Adaptation du montant de la prime pour la remise
sur le marché des logements vacants**

a) Objectif de la mesure

Il s'agit de développer l'offre de logements à niveau social ou très social en améliorant les mesures incitatives en faveur de la remise sur le marché de logements vacants lorsque le propriétaire s'engage à loger un ménage prioritaire.

b) Description de la mesure

Le montant de la prime pour la remise sur le marché de logements vacants est augmenté dans les conditions suivantes :

Conditions d'éligibilité

Le bailleur doit prendre l'engagement explicite de louer, dans les conditions prévues à l'article L. 321-10 du CCH, le logement à un organisme public ou privé, en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des ménages prioritaires au sens de la loi DALO, visés à l'article L. 441-2-3 du CCH.

Les dispositions de l'instruction 2004-03 du 5 novembre 2004 sur les conditions d'éligibilité à la prime vacance continuent de s'appliquer. Les justificatifs de la vacance sont ceux fixés par la note 2007-02.

L'engagement spécifique qui devra être obligatoirement signé du bailleur devra être joint à la convention à laquelle il se

rattache.

Montant des primes

Le montant de la prime pour remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de douze mois est porté à 7 000 Euro en zones A et B (au lieu de 5 000 Euro) et à 3 000 Euro en zone C (au lieu de 2 000 Euro) sous réserve d'un engagement complémentaire du bailleur.

Conditions de la location et d'occupation du logement

Dans ce dispositif, la location est consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-location à usage d'habitation principale.

Les organismes visés

L'article L. 321-10 ne qualifie pas précisément les organismes publics ou privés visés. Toutefois, les logements concernés faisant obligatoirement l'objet d'un conventionnement APL, les dispositions des articles L. 353-20 du CCH s'appliquent dans ce cas.

Sont donc principalement visés par la mesure :

- les centres communaux d'action sociale ;
- les organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 (associations déclarées ayant pour objet notamment de sous-louer des logements meublés ou non à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion, ou autres organismes ayant la même mission et agréés par l'autorité administrative).

Les sous-locations peuvent être effectuées meublées ou non meublées. La location des meubles ne pourra donner lieu au paiement d'un loyer accessoire.

La prise en gestion dans le cadre d'un mandat de gérance de type AIVS (Agence immobilière à vocation sociale), hors d'un dispositif de location avec sous-location, n'ouvre pas droit au bénéfice de la majoration de prime.

Articulation avec le dispositif fiscal

L'article 32 de la loi DALO a étendu le dispositif fiscal « Borloo dans l'ancien » à la location d'un logement conventionné L. 321-8 à niveau social ou très social à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement à titre de résidence principale de personnes physiques. Cette déduction fiscale de 45 % est applicable, toutes conditions par ailleurs remplies, si cet organisme ne fournit aucune prestation hôtelière ou para-hôtelière (par exemple, fourniture du petit déjeuner, nettoyage du logement, fourniture de linge de maison, ou service de réception).

Par ailleurs, l'article 25 de la loi de finance rectificative pour 2007 a étendu le bénéfice de l'avantage fiscal à 30 % aux logements locatifs conventionnés au titre de l'article L. 321-4 du CCH à niveau intermédiaire loués à des organismes publics ou privés afin que ceux-ci les mettent à disposition à usage d'habitation principale pour loger ou héberger des personnes physiques. Ces mêmes logements pourront également être pris en location par des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes bénéficiaires du droit au logement opposable.

Calendrier d'application de la mesure

Cette mesure s'applique aux logements dont le dossier de demande de subvention est déposé à la délégation locale de l'ANAH ou auprès du délégataire à compter du 1^{er} juin 2007 et avant le 31 décembre 2008.

1.2. – Subventions d'ingénierie des programmes sociaux thématiques (PST)

a) Objectif de la mesure

L'objet de la mesure est d'améliorer l'aide à l'ingénierie des programmes PST en augmentant le taux de subvention des missions de suivi-animation.

b) Description de la mesure

Les modalités de financement des prestations de suivi animation des programmes sociaux thématiques définies par la délibération n° 2005-06 du 23 juin 2005 sont donc modifiées comme suit :

Modalités de subvention

DISPOSITIFS	TYPES de prestations	SPÉCIFICITÉS	ASSIETTE maximum subventionnable (hors taxes)	TAUX MAXIMUM

PST (conventions signées à compter du 1 ^{er} juin 2007 et avant le 31 décembre 2008)	Mission de suivi-animation (par an)		60 kEuro	50 % (au lieu de 35 %)
	Mission de suivi-animation (par an)	avec repérage, puis traitement de l'insalubrité	100 kEuro	60 % (au lieu de 50 %)

Les modalités d'attribution sont celles fixées par l'instruction n° 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'ANAH à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé.

c) Calendrier

Ce dispositif s'applique aux nouvelles conventions de PST signées entre le 1^{er} juin 2007 et le 31 décembre 2008.

1.3. – Dispositif spécifique d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

a) Objectif de la mesure

Il s'agit de renforcer la mobilisation des opérateurs en améliorant les conditions de leur rémunération lorsqu'ils réalisent des actions et des prestations visant à favoriser l'engagement des propriétaires bailleurs de louer à des publics visés par la loi DALO, y compris dans le cadre du conventionnement sans travaux.

b) Description de la mesure

Les dispositifs d'assistance à maîtrise d'ouvrage mis en place depuis le 1^{er} janvier 2005 dont le contenu est précisé par la délibération n° 2005-06 du 23 juin 2005 et l'instruction n° 2004-02 du 20 octobre 2004 ont été adaptés dans les conditions énoncées ci-après.

c) Eligibilité à ce dispositif

Ce dispositif spécifique concerne les logements conventionnés sociaux et très sociaux avec ou sans travaux subventionnés par l'ANAH.

Le dispositif spécifique d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne concerne que les logements faisant l'objet d'une convention dans le cadre de l'article L. 321-8 à niveau social ou très social et pour lesquels le bailleur prend l'engagement explicite d'attribuer le logement :

- aux demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 du CCH (ménage prioritaire selon les modalités de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable) ;
- et/ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 321-10 du CCH, location/sous-location à un organisme public ou privé en vue de leur sous-location à un ménage prioritaire.

La demande d'assistance à maîtrise d'ouvrage relève de la seule initiative du maître d'ouvrage. Aucun prestataire ne peut se prévaloir d'un quelconque agrément de l'ANAH ou relation privilégiée avec l'ANAH pour conclure un contrat d'AMO.

La subvention d'AMO à taux majoré n'est versée que si tous les engagements ont été respectés et, en particulier si le bail a bien été conclu avec un ménage prioritaire présenté par le préfet. Toutefois, si le préfet, saisi dans les conditions prévues dans la présente instruction n'a pas proposé de candidat dans le délai retenu, la subvention majorée pourra être versée même si le bailleur a choisi lui-même son locataire, celui-ci répondant aux critères pour l'accès à un logement conventionné social ou très social.

1. Dans le cas du conventionnement avec travaux subventionnés par l'ANAH

Prestations subventionnables

Il s'agit des prestations concernant l'AMO qui ont été définies par l'instruction n° 2004-02 du 20 octobre 2004 auxquels s'ajoutent les prestations spécifiques suivantes :

- les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire ;
- la mise au point de la convention avec l'ANAH et des engagements du bailleur, ainsi que les relations avec l'organisme locataire, le cas échéant ;
- la mise au point du projet de bail ;
- les relations avec les organismes compétents pour la première attribution du logement ;
- les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur ;
- les relations avec les organismes de sécurisation ou d'accompagnement du locataire.

Le prestataire

Il s'agit des prestataires visés par l'instruction n° 2004-02 du 20 octobre 2004.

Montant de cette prestation et conditions d'attribution

Le montant maximum de la subvention pour le financement de l'AMO, pour chaque logement conventionné avec l'ANAH dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH et pour lequel des travaux d'amélioration sont subventionnés, est de 1 000 euros. Il n'y aura pas d'indexation au 1^{er} janvier 2008, comme pour les autres subventions d'AMO.

Il s'agit d'une subvention maximale ; il n'est pas fait application des majorations prévues par l'instruction 2004-02 notamment en cas de logement insalubre ou pour l'adaptation au handicap.

Cette aide majorée pour l'AMO peut être accordée au propriétaire bailleur même s'il confie au même prestataire une mission de gestion du logement ou une location directe pour une sous-location.

Cette mission est subventionnable hors des secteurs d'actions programmées pour lesquels il existe une mission de suivi-animation ou, dès lors qu'elle concerne des dossiers s'inscrivant dans le périmètre de ces programmes mais en dehors de leur(s) objet(s).

Le montant de 1 000 euros constitue un plafond. Le montant de la subvention est calculé, comme pour les autres subventions, sur la base d'une dépense subventionnable hors taxe.

En cas de devis ou de facture d'un montant inférieur, la subvention engagée ou versée est celle correspondant au devis ou à la facture.

Pour le conventionnement avec travaux, les modalités d'instruction et de paiement sont celles applicables à l'AMO et prévues par l'instruction n° 2004-02 du 20 octobre 2004, en veillant au strict respect des engagements spécifiques contractés par le bailleur.

2. Dans le cas du conventionnement sans travaux

L'ANAH peut, à compter du 1^{er} juin 2007, subventionner une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage applicable pour les conventions L. 321-8 sans travaux comportant un engagement spécifique d'attribution du logement à un ménage prioritaire.

Prestations subventionnables

Il s'agit des prestations spécifiques définies au 1 ci-dessus.

Le prestataire

Il s'agit principalement des prestataires visés par l'instruction n° 2004-02 du 20 octobre 2004. La mission pourra également être confiée à un professionnel de l'immobilier (notamment agent immobilier ou administrateur de biens) régi par la loi du 2 janvier 1970, titulaire de la carte professionnelle, ou à une association déclarée ayant pour but la défense des propriétaires immobiliers ou des locataires en général, si elles sont juridiquement en mesure de facturer des prestations.

Aucune assurance spécifique n'est à souscrire pour la réalisation de cette prestation.

Montant de cette prestation et conditions de paiement

Le montant maximum de la subvention pour le financement de l'AMO pour chaque convention L. 321-8 comportant l'engagement spécifique mentionné ci-dessus est de 500 euros, non indexable.

Il s'agit d'une subvention maximale ; en cas de facture d'un montant inférieur, la subvention qui sera versée est celle correspondant à la facture du prestataire ou sa note d'honoraire. La subvention n'est versée que sur présentation d'une facture ou d'une note d'honoraire émise conformément à la réglementation fiscale.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est subventionnée que si la convention sans travaux peut être signée. Il faudra donc s'assurer au préalable que le bailleur est bien éligible au dispositif fiscal et que tous les engagements ont été respectés, en particulier les engagements spécifiques.

L'aide s'applique sur tout le territoire, c'est-à-dire qu'elle peut être versée même dans des secteurs concernés par un programme.

Cette aide pour l'AMO peut être accordée au propriétaire bailleur même s'il confie au même prestataire un mandat de gestion du logement ou une location directe pour une sous-location.

Cette mesure concerne les demandes de conventionnement complètes et conformes qui seront déposées auprès de la délégation locale de l'ANAH avant le 31 décembre 2008.

Pour le conventionnement sans travaux, les modalités particulières d'instruction, d'attribution et de paiement de la subvention d'AMO sont fixées à l'annexe IV de la présente instruction.

II. - LES CONDITIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

II.1. – Les logements concernés

Les logements qui bénéficieront des mesures à destination des propriétaires bailleurs et des opérateurs, adoptées par le conseil d'administration par la délibération n° 2007-20 et décrites dans la présente instruction, doivent satisfaire aux deux conditions cumulatives suivantes :

- faire l'objet d'un conventionnement au titre de l'article L. 321-8 du CCH à niveau social ou très social,
- comporter un engagement spécifique du bailleur, complémentaire à ceux qui figurent dans les conventions-types de donner son logement à bail à des ménages prioritaires visés par la loi DALO, suivant le cas, soit directement, soit, comme le prévoit l'article L. 321-10, dans le cadre de la location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location.

Ces logements doivent être loués aux demandeurs de logements reconnus prioritaires par la commission de médiation constituée obligatoirement dans chaque département avant le 1^{er} janvier 2008 (cf. annexe n° 3) sur toute la durée de validité de la convention, sauf cas prévus à la présente instruction.

II.2. – La désignation des locataires

1. Cas général

Le choix du locataire ne pourra se faire que par référence à un ou des candidats proposés par le préfet lui-même ou, le cas échéant, par la ou les personnes morales qu'il aura chargé de cette mission ou à qui il aura délégué ses droits d'attribution.

Pour les modalités d'attribution des logements et de désignation des locataires concernés, il conviendra donc, le cas échéant, de se conformer aux dispositions mises en place localement par le préfet ou adoptées par les commissions de médiation.

A l'exception des cas où le préfet, saisi dans les conditions fixées par la présente instruction, n'a pas désigné un locataire dans le délai prévu, le bénéfice des dispositions de la délibération du 12 avril 2007 ne s'applique pas aux locations consenties à des personnes choisies par le propriétaire lui-même, qui n'ont pas été retenues préalablement par la commission de médiation et désignées au propriétaire par le préfet, même si ces personnes remplissent les conditions requises pour accéder à un logement conventionné de niveau social ou très social.

Parallèlement à ce régime d'attribution spécifique aux ménages prioritaires de la loi DALO, celui qui est prévu dans les conventions type L. 321-8 de niveau très social lorsque le logement bénéficie également d'une subvention de l'Anah, continue à exister, mais n'ouvre pas droit aux subventions majorées prévues par la présente instruction.

Il est rappelé à cet effet que les conventions-types L. 321-8 annexées au décret du 29 septembre 2006 prévoient des conditions spécifiques d'attribution lorsque le logement fait l'objet d'une convention à niveau très social et d'une subvention de l'Anah.

Le délégué local de l'Anah devra veiller à l'articulation éventuel du dispositif loi DALO avec les dispositions figurant dans la convention-type. Il veillera en particulier à la bonne information des bailleurs relative aux obligations et aux engagements leur incombant dans le cadre du dispositif DALO.

2. Cas de la location à un organisme public ou privé en vue de la sous-location du logement

Désignation du sous-locataire.

L'organisme locataire est responsable du choix de son sous-locataire et donc de l'attribution du logement au ménage prioritaire.

Dans tous les cas, cet organisme devra être en mesure de justifier qu'il a respecté, pour le compte du bailleur, les procédures d'attribution pour lesquelles ce dernier a contracté un engagement spécifique et que le sous-locataire a bien été désigné dans les conditions prévues par la présente instruction.

Conditions d'occupation du logement.

Le logement doit constituer l'habitation principale du sous-locataire. Il est admis dans ce cadre que dès lors que le sous-locataire réside effectivement dans le logement et y situe le centre de ses intérêts, la condition tenant à l'habitation principale est respectée.

La sous-location du logement doit être effective et continue pendant la période d'engagement.

Les conditions de loyer et de ressources des sous-locataires sont celles applicables au conventionnement L. 321-8 à loyer social ou très social.

Comme pour tout logement conventionné, la sous-location doit être consentie à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint, les membres de son foyer fiscal, ses ascendants et descendants et aux autres catégories visées dans les conventions elles-mêmes.

Le sous-locataire doit être en outre titulaire d'un titre légal d'occupation (bail, convention d'occupation, bail d'occupation précaire).

La condition tenant au montant du loyer maximal doit être satisfaite, d'une part, entre le bailleur et l'organisme locataire et, d'autre part, entre l'organisme locataire et le sous-locataire.

II.3. – Cohérence du dispositif d'attribution pour les logements concernés par la convention UESL

La convention Etat/Anah/UESL (Union d'économie sociale pour le logement) du 19 septembre 2007, en faveur de la mobilisation du parc locatif privé vacant destiné à des publics visés par la convention générale de décembre 2006 fera l'objet d'une instruction particulière. Cette instruction préconisera l'articulation des deux dispositifs, DALO et l'attribution aux ménages concernés par cette convention.

En effet l'action de l'UESL s'inscrit également dans la mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable, et dans le cadre de la convention Etat-UESL signée le 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1 % logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières (cf. note 1)

II.4. – L'information du préfet

1. Cas général

Le propriétaire ou, le cas échéant, l'organisme public ou privé locataire du logement destiné à la sous-location doit informer le préfet de la disponibilité des logements conventionnés comportant un engagement spécifique d'attribution à un ménage prioritaire. Cette information intervient suivant les cas :

- dès la signature de la convention si le logement est, à cette date, disponible à la location,

– ou dès que celui-ci devient disponible à la location notamment lorsque le logement conventionné fait l'objet de travaux au moment où la convention est signée.

Le bailleur s'engage à informer obligatoirement le préfet de cette disponibilité, à chaque changement de locataire.

La lettre d'information est adressée au préfet en envoi recommandé avec accusé de réception et comporte au minimum :

- les coordonnées complètes du bailleur,
- l'adresse et les caractéristiques du ou des logements, notamment celles relatives au nombre de pièces et à la surface habitable,
- le montant du loyer et des charges.

Elle doit obligatoirement mentionner la date limite (1 mois à compter de l'envoi de cette lettre) à laquelle le préfet devra avoir désigné directement au bailleur, le locataire ou, le cas échéant, la liste de locataires (voir modèle en annexe 5).

Lorsque le logement est destiné à être donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, il devra être clairement fait état de cette particularité.

Il appartient au bailleur ou à l'organisme public ou privé locataire de veiller à ce que le préfet soit prévenu de la disponibilité du logement ou de la signature de la convention le plus rapidement possible afin de ne pas retarder la désignation du locataire.

Le préfet, ainsi saisi, pourra alors désigner, directement au bailleur lui-même, le ou les locataires, suivant des modalités qu'il aura fixées.

Une copie de la lettre du préfet désignant le locataire directement au bailleur doit être adressée à la délégation locale de l'Anah.

La loi ne fixe pas de délai au préfet pour proposer un locataire, entre le moment où il aura été prévenu de la disponibilité du logement et la désignation du locataire au bailleur (pour mémoire dans les conventions types à modalité spécifique d'attribution, le délai est fixé à un mois).

En l'absence de texte précisant ce point, et pour l'application des dispositions propres à l'Anah, ce délai d'un mois à compter de la date d'envoi de la lettre au préfet sera retenu. Le récépissé de dépôt fait foi.

Lorsque le préfet, à l'issue de ce délai d'un mois à compter de la date d'envoi de la lettre l'informant de la disponibilité du logement, n'a pas proposé de locataire, le bailleur pourra attribuer le logement au locataire de son choix qui respectera les conditions pour accéder à un logement conventionné au titre du L. 321-8.

2. Cas de la location avec sous-location à un organisme public ou privé

Lorsque le logement concerné fait l'objet d'une location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, il appartient à cet organisme de saisir directement le préfet pour l'informer de la disponibilité du logement, par lettre recommandée avec accusé de réception ou, le cas échéant, de suivre les procédures d'attribution fixées en pareil cas par le préfet ou par son délégataire.

3. Cas des bailleurs institutionnels

Pour les bailleurs institutionnels, dans le cadre des protocoles qui feront suite à la délibération du conseil d'administration du 6 décembre 2007, prévoyant des engagements spécifiques DALO en contrepartie des financements de l'Anah, il sera proposé des modalités particulières pour la gestion des attributions, adaptées en concertation avec les préfets concernés.

III. - LES ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES DU BAILLEUR

Le bailleur prend, sur le formulaire d'engagement annexé à la présente instruction, l'engagement de donner son logement à bail à des ménages prioritaires désignés par le préfet, suivant le cas, soit directement, soit dans le cadre de la location à un organisme public ou privé en vue de sa sous location.

L'engagement spécifique d'attribution à un ménage prioritaire prévu par l'annexe 1 de la présente instruction est applicable pour toute la période de validité de la convention. En cas de non respect de cet engagement spécifique la convention pourra être résiliée dans les conditions prévues par la convention elle-même.

Les engagements spécifiques sont annexés à la convention. Le cas échéant, ils se substituent aux dispositions figurant dans le paragraphe « conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social » figurant dans le chapitre III des conventions types L. 321-8 (conventions à loyer très social avec travaux subventionnés par l'Anah).

En cas d'éligibilité du bailleur au dispositif fiscal de déduction spécifique, les engagements spécifiques visés ci-dessus ne modifient pas les engagements pris dans le document mentionnés à l'article R. 321-30 du CCH (« Engagements du bailleur » pour l'ouverture au dispositif fiscal), sauf dans le cas de la location à un organisme public ou privé en vue de la sous-location ; dans ce cas, le bénéfice du dispositif fiscal est conditionné au respect des conditions de location et d'occupation du logement prévues au II de la présente instruction pendant toute la durée pendant laquelle le logement est loué à l'un de ces organismes.

IV. - ÉVALUATION DU DISPOSITIF

Ce dispositif mis en place fera l'objet d'une évaluation auprès du Conseil d'administration de l'Anah.

Le délégué local de l'Anah ou, le cas échéant, le délégataire devront être en mesure d'identifier les logements concernés

pour les besoins de contrôle ou de suivi statistique. En outre, ils devront notamment procéder, au moins une fois par an, à une évaluation de l'application, au niveau de leur territoire de compétence, des dispositions de cette instruction. Ce bilan devra au minimum comporter le nombre de logements concernés, leurs caractéristiques principales, et si possible, celles des ménages logés. Ce bilan devra également être le moyen de faire le point sur les difficultés éventuellement rencontrées ou les axes de progrès qui pourraient être proposés pour faire évoluer le dispositif.

Fait à Paris, le 31 décembre 2007.

Directrice générale
de l'Agence nationale de
l'habitat,
S. Baïetto-Beysson

ANNEXE I
À L'INSTRUCTION ANAH I 2007-02

Cadre réservé à l'ANAH

Délégation
N° de convention

ENGAGEMENT SPÉCIFIQUE DU BAILLEUR
Location à un ménage prioritaire

Je, soussigné (nom, prénom, le cas échéant qualité)

Demeurant

Code postal Commune

Signataire de la convention à niveau social ou très social, ci-jointe, conclue avec l'Agence nationale de l'habitat,

M'engage à : (*cocher la case correspondant à votre cas*)

donner à bail, le logement faisant l'objet de cette convention aux demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) – ménages prioritaires selon les modalités prévues par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable – qui seront désignés par le préfet, ou, le cas échéant, son délégué ou, le cas échéant, la personne morale qu'il aura désignée pour cela.

A cet effet, je prends également l'engagement d'aviser le préfet, moi même, ou par l'intermédiaire (uniquement pour la première attribution du logement) de l'assistant au maître d'ouvrage, de la disponibilité à la location du logement concerné, afin qu'il me désigne un locataire prioritaire et cela sur toute la durée de la convention et donc à chaque changement de locataire,

ou, uniquement lorsque le logement est destiné à être donné à bail à un organisme privé ou public en vue de sa sous-location à un ménage prioritaire,

donner à bail, dans les conditions prévues à l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH), le logement faisant l'objet de cette convention, meublé ou non, à un organisme public ou privé, en vue de sa sous-location à des ménages prioritaires visés à l'article L. 441-2-3 du CCH, désignés par le préfet ou les personnes qu'il aura déléguées à cet effet.

Reconnais avoir été informé que :

– le non respect de cet engagement complémentaire pris sur la durée de la convention peut entraîner la résiliation de la convention dans les conditions prévues par celle-ci et me fait perdre le bénéfice des sommes versées par l'ANAH qui devront être reversées suivant les modalités fixées à l'article 22 du règlement général de l'Anah.

– le présent engagement devra être annexé à la convention ci-dessus désignée qui sera jointe au bail consenti, suivant le cas, soit à une personne physique, soit à l'organisme public ou privé locataire. Il se substitue au paragraphe « conditions spécifiques d'attribution pour un logement très social » figurant dans le chapitre III de la convention ci-dessus référencée.

– en cas de location à un organisme public ou privé, les démarches en vue de la désignation du sous-locataire incombent à cet organisme.

Fait à , le

Signature
ANNEXE II

À L'INSTRUCTION ANAH I 2007-02
Décision

La directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu l'article R. 321-7 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 14 septembre portant nomination de la directrice générale de l'Anah ;

Vu les décisions de nomination des délégués locaux de l'Anah ;
Vu la délibération du conseil d'administration de l'Anah n° 2007-20 du 12 avril 2007 ;
Vu l'instruction n° I.2007-01 du 1^{er} juin 2007 relative à l'adaptation des interventions de l'Agence pour la mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable ;

Décide :

Une délégation de pouvoir est donnée aux délégués locaux de l'Anah et aux délégués locaux adjoints aux fins d'attribuer les subventions pour le financement des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre du conventionnement sans travaux ainsi que de décider, le cas échéant, du retrait de ces subventions.

Fait à Paris, le 31 décembre 2007.

S. Baietto-beysson

ANNEXE III
À L'INSTRUCTION ANAH I 2007-02
Les locataires visés par les mesures

Les demandeurs reconnus prioritaires par la commission de médiation, instituée par l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) correspondent à l'une des cinq catégories de demandeurs suivantes :

1. Dépourvus de logements (sont visées les personnes sans domicile fixe) ;
2. Logés dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère de la décence, et qui ont, soit au moins un enfant mineur, soit un enfant présentant un handicap (au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles), soit au moins une personne à charge présentant un tel handicap ;
3. Menacés d'expulsion sans relogement ;
4. Hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
5. Logés dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux.

La circulaire UHC n° 2007-33 du 4 mai 2007 relative à l'application des dispositions de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 commente les dispositions de cette loi. Cette loi prévoit qu'un décret en Conseil d'Etat précise la composition de la commission de médiation, ses modalités de fonctionnement ainsi que les conditions de sa saisine. Le décret n° 2007-1677 du 29 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le CCH fixe la composition de cette commission et précise les ménages qui peuvent être désignés par la commission.

La commission de médiation constituée obligatoirement dans chaque département désigne les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités, les caractéristiques de ce logement.

La commission de médiation transmet au préfet la liste des demandeurs retenus pour qu'il procède à l'attribution d'un logement.

L'article L. 441-2-3 du CCH précise que le représentant de l'Etat dans le département peut dans ce cas proposer au demandeur, non seulement un logement social dans le cadre du contingent préfectoral, mais également un logement faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8, dès lors que le bailleur s'est engagé sur des conditions spécifiques d'attribution ou que le logement est donné à bail à un organisme public ou privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-10.

Les droits d'attribution du préfet peuvent être délégués dans les conditions prévues à l'article L. 441-1 du CCH au maire ou, avec l'accord du maire, au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat.

ANNEXE IV
À L'INSTRUCTION ANAH I 2007-02
Conventionnement sans travaux
*Modalités d'instruction, d'octroi
et de paiement de la subvention d'AMO*

La décision d'attribution de la subvention :

Pour le conventionnement sans travaux : la prestation subventionnée l'est à titre d'accessoire de la convention sans travaux, sur l'ensemble du territoire, tant pour les secteurs en délégation de compétence que pour ceux qui ne sont pas concernés par une délégation de compétence.

La décision d'attribution de la subvention est prise par le délégué local de l'Anah, par délégation de pouvoir de la direction générale.

Une délégation de pouvoir de la directrice générale de l'Anah est donnée aux délégués locaux et délégués locaux adjoints à l'effet d'attribuer cette subvention (*cf.* annexe II).

La convention comprenant les engagements spécifiques, signés du bailleur, est adressée au délégué local de l'Anah avant la conclusion du bail ou sa prise d'effet, accompagnée du devis de la prestation d'AMO. Il n'en est pas accusé réception.

Le délégué local contrôle et signe la convention, vérifie le devis d'AMO, prend la décision d'attribution, engage la subvention de l'Anah via le système d'information OP@I et la notifie au bailleur.

Par ailleurs, la convention sera enregistrée dans le logiciel « conventionnement » en n'omettant pas de saisir le numéro de dossier attribué par OP@I pour la subvention d'AMO. Une fiche opératoire détaillée pour engager et payer cette subvention dans OP@I sera disponible sur intranah.

La subvention est engagée sur le seul compte budgétaire 657-11. Une ligne budgétaire spécifique identifiée est réservée à cet effet au niveau national, sans ouverture d'enveloppe préalable.

La liquidation et le paiement de la subvention :

Après la signature du bail, la demande de paiement de la subvention est adressée au délégué local de l'Anah accompagnée des justificatifs exigés pour le paiement d'une subvention de l'Anah et par le conventionnement sans travaux :

- la convention L. 321-8 comprenant les engagements spécifiques signés du bailleur, accompagnée des « Engagements du bailleur » signés ;
- le bail ;
- l'avis d'imposition N – 2 du locataire ou de non-imposition ;
- en cas de location sous-location, une copie de l'agrément ou de la déclaration auprès du préfet de l'organisme public ou privé locataire.

Et de ceux nécessaires à la liquidation et au paiement de la subvention :

- la facture ou note d'honoraire du prestataire ;
- le relevé d'identité bancaire (original) du bailleur.

Le délégué local, après réception de la demande de paiement, vérifie les pièces et documents produits, en particulier, il vérifie que les engagements spécifiques sont respectés, valide la convention et signe les engagements du bailleur puis liquide le montant de la subvention dans OP@I et dans les conditions fixées à l'article 20 du règlement général de l'agence.

Pièces justificatives au paiement à transmettre à l'agent comptable de l'Anah :

Comme pour toute autre subvention de l'Anah et dans les mêmes conditions, le délégué local, après vérifications, transmet à l'agent comptable de l'Anah le bordereau récapitulatif des paiements accompagné pour chaque dossier correspondant de :

- l'ordre de paiement ;
- le relevé d'identité bancaire ;
- la décision d'attribution de la subvention ;
- la fiche de calcul de la subvention produite par OP@I.

ANNEXE V

À L'INSTRUCTION ANAH N° I-2007-02

Information du préfet de la disponibilité d'un logement DALO (parc privé)

*(Déclaration à adresser au préfet du département dans lequel se trouve le logement concerné,
dès la conclusion de la convention avec l'Anah ou dès la disponibilité à la location de celui-ci)*

Envoi recommandé avec accusé de réception

Coordonnées du bailleur ou de l'organisme public ou privé locataire (le cas échéant)

Nom :

Prénom :

Adresse complète :

Code postal : Localité :

Caractéristiques du logement destiné à la location

Adresse complète du logement :

Code postal : Localité :

NUMÉRO de la convention conclue avec l'Anah	SURFACE habitable en m ²	NOMBRE DE PIÈCES principales	MONTANT du loyer mensuel en	MONTANT des charges mensuelles	DATE de la disponibilité à la location du logement
	m ²		Euro	Euro	

Le logement ci-dessus référencé fait l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat (convention APL) comportant un engagement spécifique de location à un ménage prioritaire visé à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

Il est ou sera disponible à la location à compter de la date indiquée dans le tableau ci-dessous.

En application de l'instruction n° I-2007-02 de l'Agence nationale de l'habitat, il appartient au préfet de désigner directement au bailleur (*) un locataire retenu par la commission départementale de médiation en vue de l'attribution de ce logement.

Le délai prévu pour cette désignation est de un mois à compter de la date d'envoi de la présente déclaration. La date retenue est celle figurant sur le récépissé de dépôt du courrier.

Au-delà de ce délai, si un locataire n'a pas été désigné, le logement pourra être donné à la location à un locataire remplissant les conditions d'accès à un logement conventionné, choisi par le propriétaire lui-même.

Fait à , le

Signature

(*) Une copie de la lettre du préfet désignant le locataire au bailleur doit être adressée à la délégation locale de l'Anah.

ANNEXE VI
délibération du conseil d'administration de l'anah
du 12 avril 2007

« Délibération 2007-20 : adaptation des interventions de l'Agence pour la mise en œuvre de la loi instituant le droit au logement opposable

Ingénierie des programmes

Les modalités de financement des prestations de suivi animation des programmes sociaux thématiques définies par la délibération n° 2005-06 du 23 juin 2005 sont modifiées comme suit, pour les nouveaux programmes PST dont les conventions sont signées avant le 31 décembre 2008 :

Modalités de subvention

Dispositifs types de prestations spécificités assiette maximum subventionnable (hors taxes) ; taux maximum ; PST (conventions signées avant le 31-12-2008) ;
Mission de suivi-animation (par an) 60 kEuro 50 % ; mission de suivi-animation (par an) avec repérage, puis traitement de l'insalubrité 100 kEuro 60 %.

Dispositifs d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Sous réserve d'un engagement explicite du bailleur d'attribuer le logement aux demandeurs visés à l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (ménage prioritaire selon les modalités de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable) ou, dans le cadre des dispositions de l'article L. 321-10 du CCH, l'assistance à maîtrise d'ouvrage telle que définie ci-dessous est subventionnée par l'ANAH de la manière suivante :

1. Pour le conventionnement avec travaux

Montant maximal de la subvention pour le financement de l'AMO

Pour chaque logement dans lesquels des travaux d'amélioration sont subventionnés et conventionnés avec l'ANAH dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, le montant maximum de la subvention est de 1 000 Euro.

L'étendue de la mission :

Outre les missions définies par la délibération n° 2004-16 du conseil d'administration du 30 septembre 2004, les prestations de l'assistant au maître d'ouvrage doivent inclure également :

- les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire ;
- la mise au point de la convention avec l'ANAH et de l'engagement du bailleur, ainsi que les relations avec l'organisme locataire, le cas échéant ;
- la mise au point du projet de bail ;
- les relations avec les organismes compétents pour l'attribution du logement ;
- les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur ;
- les relations avec les organismes de sécurisation ou d'accompagnement du locataire.

Cette mission est subventionnable hors des secteurs d'actions programmées pour lesquels il existe une mission de suivi-animation ou dès lors qu'elle concerne des dossiers s'inscrivant dans le périmètre de ces programmes mais en dehors de leur(s) objet(s).

L'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est pas subventionnable lorsque la prestation est assurée par le maître d'œuvre ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est subventionnée que lorsque le dossier est agréé et que les travaux sont réalisés.

2. Pour le conventionnement sans travaux

Pour les logements faisant l'objet d'une convention sans travaux conclue au titre de l'article L. 321-8 du CCH, cette subvention pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'appliquera dans les mêmes conditions, à l'exception des dispositions propres à la réalisation des travaux : son montant est de 500 Euro par logement.

L'aide s'applique sur tout le territoire.

Cette subvention peut également être accordée en cas de renouvellement de bail.

Dans tous les cas évoqués au 1) et 2) de la présente délibération :

- le montant de la subvention constitue un plafond. En cas de devis ou de facture d'un montant inférieur, la subvention engagée ou versée est celle correspondant au devis ou à la facture ;
- la subvention au titre de l'AMO est versée au bénéficiaire selon les conditions de droit commun de versement des subventions définies notamment par la délibération n° 2004-16 du conseil d'administration de l'ANAH et l'instruction n° 2004-02 du 20 octobre 2004 ;
- cette aide pour l'AMO peut être accordée au propriétaire bailleur même s'il confie au même prestataire une mission de gestion du logement ou une location directe pour une sous-location.
- ces dispositions sont applicables aux dossiers de demande de subvention ou de conventionnement complets et conformes déposés à la délégation locale de l'ANAH ou auprès du délégataire avant le 31 décembre 2008.

Primes pour la remise sur le marché de logements vacants

Le montant de la prime pour la remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 12 mois est porté de 5 000 Euro à 7 000 Euro en zones A et B et de 2 000 Euro à 3 000 Euro en zone C, sous réserve d'un engagement explicite du bailleur de louer le logement à un organisme public ou privé, en vue de sa sous-location à des ménages prioritaires au sens de la loi DALO, visés à l'article L. 441-2-3 du CCH.

Cette mesure s'applique aux logements dont le dossier de demande de subvention complet et conforme est déposé à la délégation locale de l'ANAH ou auprès du délégataire avant le 31 décembre 2008.

Les modalités d'application des présentes mesures feront l'objet d'une instruction du directeur général. A cet effet, le Conseil d'administration donne mandat au directeur général pour mettre en œuvre l'ensemble du dispositif dans le cadre des principes décrits ci-dessus.

Un bilan de réalisation sera présenté au conseil d'administration de l'ANAH de décembre 2007. Le bilan définitif des mesures et l'évaluation de leur portée seront présentées au premier conseil d'administration de l'année 2009.

L'ensemble de ces mesures est applicable à compter du 1^{er} juin 2007. »

Le délai prévu pour cette désignation est de 1 mois à compter de la date d'envoi de la présente déclaration. La date retenue est celle figurant sur le récépissé de dépôt du courrier.

Au delà de ce délai, si un locataire n'a pas été désigné, le logement pourra être donné à la location à un locataire remplissant les conditions d'accès à un logement conventionné, choisi par le propriétaire lui-même.

Fait à , le

Signature

* Une copie de la lettre du préfet désignant le locataire au bailleur doit être adressée à la délégation locale de l'Anah.

NOTE (S) :

(1) Jeunes de moins de 30 ans ; salariés du secteur assujetti en mobilité professionnelle ou en reprise d'emploi /Cf. texte de la convention.