

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER,
EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES
ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

*Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature*

Agence nationale de l'habitat

Délibération n° 2010-55 du 22 septembre 2010 du conseil d'administration de l'Anah relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (art. R. 321-15 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (art. R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH)

NOR : DEVU1025213X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

I. – En matière d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé, les dépenses subventionnables par l'agence correspondent à l'ensemble des prestations engagées pour :

1. Des études et diagnostics préalables ou de repérage portant sur l'habitat privé.
2. Les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour accompagner une collectivité dans la définition d'un projet particulièrement complexe d'intervention sur l'habitat privé.
3. Les études préopérationnelles des opérations programmées financées par l'agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'agence, elles doivent comprendre, entre autres :
 - un volet énergie qui se traduit, notamment, par :
 - l'intégration de l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti dans le secteur étudié, avec la réalisation d'évaluations thermiques sur des immeubles tests ;
 - le repérage de situations de précarité énergétique potentielle, caractérisées par la conjugaison de logements à fortes déperditions et d'une occupation par des ménages à revenus modestes ;
 - en cas d'étude sur une copropriété en difficulté équipée d'un chauffage collectif, une analyse des contrats d'exploitation de chauffage et de gestion et une analyse énergétique (examen des factures, évolution des consommations...);
 - un volet repérage de l'habitat indigne, qui se traduit, notamment, par :
 - un recueil d'informations auprès d'acteurs locaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux, SCHS, CCAS, ARS, DDCS...);
 - une collecte et une analyse de données statistiques ;
 - un état des lieux sur les procédures administratives engagées en matière de santé et de sécurité publiques ;
 - des visites d'un échantillon d'immeubles ou de logements.

Ce volet repérage de l'habitat indigne n'est pas obligatoire dans le cadre d'une étude préopérationnelle en vue d'une intervention sur une copropriété en difficulté, sauf en quartier ancien.

4. Les études de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

5. Les missions de suivi-animation (assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social, mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale...) des opérations programmées financées par l'agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Le respect des clauses types des conventions de programmes approuvées par délibération du conseil d'administration en application du 12° du I de l'article R. 321-5 du CCH conditionne l'octroi des financements à l'ingénierie correspondants.

En outre, pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'agence, les missions de suivi-animation doivent comprendre un volet énergie qui se traduit, notamment, par :

- la réalisation d'évaluations énergétiques ;
- un objectif spécifique de traitement de la précarité énergétique ;

- la mise en place locale avec les organisations professionnelles et le secteur du bâtiment d'actions de sensibilisation du milieu professionnel ;
- la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux.

Dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté (OPAH « copropriété », plan de sauvegarde, volet « copropriété en difficulté » d'une OPAH), le financement du suivi-animation est conditionné par la mise en place d'indicateurs d'alerte et de suivi du redressement portant, notamment, sur :

- l'évolution des charges, dont les charges d'énergie ;
- l'évolution des consommations de fluides ;
- l'évolution des impayés, des créances et des procédures.

En outre, dans le cas d'une OPAH de renouvellement urbain, les missions de suivi-animation devront comprendre obligatoirement :

- un volet de lutte contre l'habitat indigne, qui se traduit, notamment, par :
 - le repérage et le diagnostic technique, social et juridique des logements indignes et de leurs occupants ;
 - des visites des logements signalés par la commission DALO pour motif d'insalubrité ou d'indécence ;
 - l'accompagnement sanitaire et social des ménages, permettant notamment la gestion des relogements temporaires ou définitifs ;
 - le cas échéant, l'appui à la collectivité pour la mise en œuvre des travaux d'office ou de la substitution aux copropriétaires défaillants ;
- un suivi des immeubles ou îlots prioritaires repérés en phase pré-opérationnelle qui se traduit par :
 - la définition d'une stratégie de traitement à l'immeuble ;
 - un suivi régulier de l'état d'avancement du traitement de chacun des immeubles ou îlots ;
- l'articulation et la coordination avec le ou les opérateurs chargés des opérations foncières ou d'aménagement sur le secteur, notamment pour le traitement des îlots dégradés (ORI, RHI...).

6. L'ensemble des prestations particulières et expertises nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté :

- les expertises nécessaires (géomètre, expertise technique ou juridique particulières...) dans le cadre d'une OPAH « copropriété dégradée » ou d'un plan de sauvegarde ;
- l'aide au redressement de la gestion par le renforcement des missions confiées au syndic ou à un prestataire (avocat, procédures...) ou dans le cadre d'une mission d'administration provisoire au sens de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- les missions du coordonnateur d'un plan de sauvegarde défini par l'article L. 615-1 du CCH.

7. Les études d'évaluation d'une ou plusieurs opérations financées par l'agence.

II. – Le montant maximal des aides de l'agence pouvant être attribuées aux bénéficiaires mentionnés au 9° du I de l'article R. 321-12 du CCH est déterminé conformément aux tableaux et dispositions suivants :

1. Financement des diagnostics et études préalables et des études d'évaluation

TYPE DE PRESTATION	TAUX MAXIMUM (en pourcentage)	PLAFOND DES DÉPENSES subventionnables (en euros HT)
Étude et diagnostic préalable ou de repérage	50	100 000
Étude d'évaluation	50	100 000
Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes	50	100 000

2. Financement des études préopérationnelles nécessaires à la mise en place des programmes ou opérations financées par l'agence

TYPE DE PRESTATION		TAUX MAXIMUM (en pourcentage)	PLAFOND DES DÉPENSES subventionnables (en euros HT)
Étude préopérationnelle	Opération programmée sur un territoire (OPAH, OPAH-RU, OPAH-RR, PIG)	50	200 000
	Intervention sur une copropriété en difficulté (plan de sauvegarde et OPAH « copropriété dégradée »)	50	100 000 + 500 € HT/logement
Étude de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RH) et/ou de traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)		50	200 000

3. L'agence participe au financement de l'ingénierie nécessaire à la mise en œuvre des programmes financés par l'agence dans les conditions suivantes :

3.1. Intervention sur une ou des copropriétés en difficulté

TYPE DE PRESTATION	TAUX MAXIMUM (en pourcentage)	PLAFOND ANNUEL des dépenses subventionnables (en euros HT)
Suivi-animation et expertises complémentaires (en plan de sauvegarde et OPAH « copropriété »)	50	150 000 + 500 € HT/logement
Coordonnateur du plan de sauvegarde	50	15 000
Aide au redressement de la gestion (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété » et copropriété sous administration provisoire au titre de l'article 29-1)		Prime : 150 €/logement et par an

3.2. Opérations programmées sur un territoire ou quartier (hors copropriété en difficulté)

La subvention est calculée sur la base d'une part fixe à laquelle peut s'ajouter, dans les conditions définies aux *a*, *b*, *c* et *d* ci-dessous, une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération.

PART FIXE			PART VARIABLE, selon objectifs et résultats : <i>cf. c</i>	
Type de prestation	Taux maximal (en pourcentage)	Plafond annuel des dépenses subventionnables (en euros HT)	Type de prime	Montant - <i>cf. d</i>
Suivi-animation (OPAH, OPAH-RR, PIG...)	35	250 000	Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant - : <i>cf. a</i>	300 €/logement
Suivi-animation en OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)	50	250 000	Prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé : <i>cf. b</i>	1 300 € par ménage

a) Conditions d'octroi de la part variable/prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de dossiers faisant l'objet, au cours de la période prise en compte au titre de la tranche annuelle concernée, d'une décision d'octroi de subvention aux personnes mentionnées aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 (propriétaires occupants et autres bénéficiaires assimilés) pour la réalisation, par référence au régime d'aides applicable à ces bénéficiaires :

- d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré ;

- d'un projet de travaux d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et comprenant :
 - des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ;
 - ou des travaux pour l'autonomie de la personne.

L'attribution de la part variable est conditionnée par l'exécution de missions d'accompagnement renforcé du propriétaire pour la définition et le suivi du projet de travaux. Cet accompagnement se traduit notamment par les éléments suivants :

- visite et état des lieux technique du logement. Le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle), le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapeute (dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne), le rapport d'analyse permettant de constater l'existence d'une situation d'insalubrité ou d'une situation de dégradation très importante (réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ou d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat, etc.) ;
- assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme, le cas échéant avec hiérarchisation des travaux et selon plusieurs scénarios ;
- estimation du coût des travaux, évaluations énergétiques projetées après travaux (consommations et gains) selon les cas et estimations de l'ensemble des financements pouvant être octroyés pour chaque scénario (y compris aides fiscales) ;
- fiche de synthèse de l'évaluation globale (avec les différents scénarios) à établir pour le propriétaire et à fournir dans le dossier de demande de subvention ;
- aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération ;
- aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux ; le cas échéant, aide à la recherche et à la passation d'un contrat de maîtrise d'œuvre, conseil au propriétaire dans ses rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans et entrepreneurs ;
- aide au suivi de l'opération sur le plan technique (visite en cours de chantier...) ;
- établissement, par actualisation de la fiche de synthèse de l'évaluation globale, de la fiche bilan d'expérience (synthèse des caractéristiques du logement, caractéristiques du ménage, du programme de travaux et des gains réalisés, calendrier du projet).

Un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant. Elle ne peut être attribuée lorsque le dossier donne lieu au versement d'une aide de solidarité écologique (ASE) et d'une prime forfaitaire d'aide à l'ingénierie en application de l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART.

b) Conditions d'octroi de la part variable/prime MOUS à l'accompagnement sanitaire et social renforcé

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de ménages en situation d'habitat indigne pour lesquels est mise en place une mission d'accompagnement sanitaire et social personnalisée permettant de résoudre leur situation. Cet accompagnement se traduit notamment par :

- l'établissement d'un diagnostic social et juridique du ménage et une orientation éventuelle vers les services sociaux ;
- l'information et la sensibilisation du ménage sur ses droits et obligations, notamment en matière de paiement des loyers et charges ;
- la médiation avec son propriétaire et, le cas échéant, un appui juridique ;
- l'appui au relogement ou à un hébergement provisoire.

La prime ne peut être octroyée qu'une seule fois par ménage, même si celui-ci est suivi sur plusieurs années consécutives. Elle ne peut pas être attribuée aux ménages dont le logement fait l'objet d'une opération d'aménagement.

c) Modalités de calcul de la part variable

À l'engagement, le montant prévisionnel de la part variable est calculé en fonction des objectifs prévus pour l'année considérée :

- nombre prévisionnel de dossiers, tels que définis au *a* ci-dessus et sans double compte donnant lieu à l'attribution d'une subvention de l'Anah ;
- nombre prévisionnel de ménages faisant l'objet d'un accompagnement sanitaire et social tel que défini au *b* ci-dessus.

Lors du paiement d'un acompte ou du solde, le paiement est établi en fonction des résultats mesurés au regard :

- du nombre de logements ayant effectivement fait l'objet d'une attribution de subvention dans les conditions définies au *a* ci-dessus ;
- des éléments attestant de la réalisation effective d'une mission d'accompagnement sanitaire et social renforcé, dans les conditions du *b* ci-dessus (identité des ménages concernés, descriptif de leur situation initiale et finale au regard de l'insalubrité, description des prestations réalisées).

Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels, la subvention est soldée à hauteur de l'engagement initial.

d) Le montant des primes prévues au titre de la part variable fait l'objet d'une actualisation au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice Syntec, arrondi à l'euro le plus proche, à compter du 1^{er} janvier 2012.

III. – Entrée en vigueur de la délibération, abrogation des dispositions antérieures et application des nouvelles dispositions aux conventions en cours

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux demandes de subvention déposées à compter du 1^{er} janvier 2011 par les personnes mentionnées au 9^o du I de l'article R. 321-12 du CCH, y compris pour celles qui concernent, dans le cas du suivi-animation, les tranches annuelles prévues pour la mise en œuvre des opérations en cours (OPAH, PIG, PST...).

Les dispositions antérieures à la présente délibération et applicables aux bénéficiaires mentionnés au 9^o du I de l'article R. 321-12 du CCH sont abrogées pour les dossiers déposés à compter de la même date, qu'elles soient contenues dans une délibération du conseil d'administration ou une instruction du directeur général. Il en est de même des dispositions contraires à la présente délibération contenues dans les conventions de programme ou les conventions de gestion en cours.

La présente délibération sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat.

Fait à Paris, le 22 septembre 2010.

Le président du conseil d'administration,
D. BRAYE