

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

**Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie
des programmes et des opérations financées par l'agence à compter du 1^{er} janvier 2011**

NOR : DEVU1028189J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

1. Prestations d'ingénierie subventionnées

2. Conditions d'éligibilité

2.1. *Les bénéficiaires éligibles*

2.2. *Les conditions de réalisation*

2.3. *Les conditions d'éligibilité d'un projet au financement*

2.3.1. *Les volets obligatoires des études préopérationnelles des opérations programmées (OPAH, FIG...)*

2.3.2. *Le contenu obligatoire des missions de suivi-animation en phase opérationnelle*

3. Modalités de financement

3.1. *Modalités de financement des évaluations et des études en phase préalable ou pré-opérationnelle*

3.2. *Modalités de financement des prestations en phase opérationnelle*

3.2.1. *Opérations programmées (hors copropriétés en difficulté)*

3.2.2. *Cas particulier des MOUS habitat indigne*

3.2.3. *Interventions sur une ou des copropriété(s) en difficulté*

3.2.4. *Dispositifs dérogatoires*

4. Modalités d'attribution

4.1. *Autorisation de commencer les prestations (art. 27 du RGA)*

4.2. *Instruction de la demande (art. 28 du RGA)*

4.2.1. *Territoire hors délégation de compétence*

4.2.2. *Territoire en délégation de compétence*

4.3. *Décision d'attribution, de rejet ou de classement sans suite (art. 28 et 29 du RGA)*

4.3.1. *Décision d'attribution*

4.3.2. *Décision de rejet ou de classement sans suite*

5. Suivi et paiement

6. Programmation des enveloppes régionales

7. Mise en œuvre

LISTE DES ANNEXES

Annexe I. – Les prestations d'ingénierie pouvant être subventionnées par l'agence.

Annexe II. – Les pièces justificatives à produire à la demande de subvention et au paiement.

INTRODUCTION

Pour la mise en œuvre de son action, l'Anah participe au financement des diagnostics, des études et de toute prestation contribuant à la préparation, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation des opérations qu'elle finance.

Les conditions financières de la participation de l'agence en matière d'ingénierie ont évolué au cours du temps en fonction des dispositifs développés, de l'évolution des priorités et de l'extension du champ d'intervention de l'agence. Les conditions d'intervention de l'agence étaient devenues peu lisibles et complexes. La délibération n° 2010-55 du conseil d'administration du 22 septembre 2010 a permis une remise à plat des conditions de financement de l'agence avec comme objectifs principaux :

- une simplification du régime d'aides et une meilleure lisibilité de l'action de l'agence ;
- des exigences accrues en termes de qualité et d'efficacité des dispositifs, notamment par rapport aux priorités de l'agence, en développant plutôt une logique de résultats que de moyens ;
- une revalorisation de l'ingénierie sur les thématiques prioritaires.

La présente instruction a pour objet d'indiquer les types de prestations en matière d'ingénierie financées par l'Anah ainsi que les modalités d'attribution de ces aides. Elle ne concerne que les aides à l'ingénierie sur l'habitat privé financées sur l'enveloppe des crédits délégués localement aux territoires de gestion des aides.

1. Prestations d'ingénierie subventionnées

Les prestations d'ingénierie financées par l'agence doivent à la fois répondre aux attentes des collectivités aux différentes étapes de leurs réflexions ou interventions sur le parc privé et prendre en compte les priorités de l'agence. Elle doivent ainsi permettre :

1. De repérer une problématique, de définir une stratégie opérationnelle à l'échelle d'un territoire ou d'évaluer les opérations engagées antérieurement en matière d'habitat privé par le financement :

- des études et des diagnostics préalables ou de repérage ;
- des évaluations d'opérations antérieures ;
- des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour accompagner une collectivité dans la définition de projets particulièrement complexes d'intervention sur l'habitat privé.

2. D'étudier la faisabilité et de définir les modalités de mise en œuvre des opérations par le financement :

- des études préopérationnelles des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-RR, OPAH-RU...), des programmes d'intérêt général (PIG) et des plans de sauvegarde ;
- des études de faisabilité d'opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI), de traitement de l'habitat insalubre réparable ou des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

3. De mettre en œuvre les opérations avec la mise en place d'opérateurs spécifiques ou des moyens d'accompagnement nécessaires à travers le financement :

- des missions de suivi-animation, d'assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social et de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale prévues dans le cadre d'un programme opérationnel ;
- des missions et des expertises spécifiques nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une copropriété en difficulté ;
- des prestations du coordonnateur de plan de sauvegarde prévu dans le cadre d'un plan de sauvegarde au titre de l'article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le contenu de ces prestations est détaillé en annexe I mais doit être adapté à la spécificité du secteur ou des thèmes traités. Vous pourrez utilement vous appuyer sur les guides méthodologiques édités par l'agence et accessibles sur le site www.lesopah.fr.

J'appelle votre attention sur le fait que les études générales et l'animation des programmes locaux de l'habitat, des programmes départementaux de l'habitat, des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées ainsi que la mise en place ou le fonctionnement d'observatoires de l'habitat ne sont pas concernées par les aides de l'Anah à l'ingénierie.

Sont également exclues les études nécessaires à la mise en place ou à la révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ou d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Enfin, il est précisé que l'ensemble des prestations d'ingénierie (notamment en termes de relogement) dans le cadre d'opérations d'aménagement, faisant l'objet d'un financement au titre de la RHI-THIRORI ou d'un financement au titre de la requalification d'un îlot dégradé par l'ANRU, ne sont pas subventionnables au titre du financement local de l'ingénierie à l'habitat privé de l'agence.

Ces prestations sont en effet prises en charge au titre du déficit des opérations dans le cadre des modalités spécifiques prévues selon les cas.

2. Conditions d'éligibilité

2.1. Les bénéficiaires éligibles

L'Anah peut subventionner tout maître d'ouvrage des prestations énumérées ci-avant, quelque soit sa personnalité. Les bénéficiaires potentiels sont notamment :

- les collectivités territoriales ou leurs groupements en général ;
- les syndicats de copropriétaires d'immeubles dans le cadre des opérations de traitement d'une copropriété en difficulté (plan de sauvegarde et OPAH « copropriétés dégradés ») ;
- tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme (établissement public d'aménagement ou foncier, société d'économie mixte, OPH à compétence étendue, SPLA) pour les opérations de traitement des immeubles dégradés (RHI-THIRORI) ;
- CAF ou CMSA qui porterait une action d'animation dans le cadre d'un PIG par exemple.

2.2. Les conditions de réalisation

Les prestations subventionnées sont, le plus souvent, réalisées par un opérateur externe, pour le compte d'une collectivité ou d'un établissement public de coopération intercommunale, qui aura été retenu conformément au code des marchés publics.

Dans certains cas, les prestations sont réalisées en régie. Une subvention peut être accordée si les moyens nécessaires sont rassemblés au sein d'une structure dédiée ou clairement identifiée. Dans ce cas, seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour conduire les prestations et correspondant aux rémunérations de contractuels affectés spécifiquement à cette fin sont pris en compte.

Les rémunérations des fonctionnaires territoriaux sont toujours exclues de l'assiette des dépenses subventionnables. L'agence a vocation à subventionner des prestations correspondant à la mise en œuvre d'opérations et de programmes financés par l'agence, mais n'a pas vocation à subventionner les missions habituelles relevant des compétences de la collectivité locale concernée.

2.3. Les conditions d'éligibilité d'un projet au financement

2.3.1. Les volets obligatoires des études préopérationnelles des opérations programmées (OPAH, PIG...)

Pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'agence, les études préopérationnelles 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, CMSA, 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.

2.3.2. Le contenu obligatoire des missions de suivi-animation en phase opérationnelle

a) Les obligations communes à toutes les opérations programmées financées par l'agence

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 correspondant.

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.

b) Les exigences propres aux OPAH de renouvellement urbain

Les OPAH-RU sont conçues pour répondre à une situation urbaine marquée par une dévalorisation et une concentration d'habitat indigne ou d'importants problèmes d'habitabilité (vétusté des immeubles, morphologie urbaine contrainte, friches...). Elles requièrent une action immobilière et foncière forte.

Pour bénéficier des financements spécifiques à l'ingénierie des OPAH-RU, une opération doit comporter des actions de lutte contre l'habitat indigne ainsi qu'un volet foncier et coercitif permettant de traiter les points durs. Ces objectifs doivent trouver une traduction opérationnelle dans la mise en œuvre de l'opération.

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

- 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 logements 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 préopérationnelle 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...).

c) Les exigences propres aux interventions sur une ou des copropriété(s) en difficulté

L'objectif principal d'une intervention sur une copropriété en difficulté est de mettre en œuvre un plan de redressement pour retrouver un fonctionnement pérenne de la copropriété et un assainissement de sa situation financière, permettant ainsi la réalisation des travaux nécessaires.

Dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriété(s) en difficulté (OPAH « copropriété », plan de sauvegarde, volet « copropriété en difficulté » d'une OPAH), le financement du suivi-animation est ainsi conditionné à 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.

Le financement de chaque tranche annuelle sera donc conditionné à la production d'une fiche comportant *a minima* ces indicateurs, mis à jour.

3. Modalités de financement

3.1. Modalités de financement des évaluations et des études en phase préalable ou préopérationnelle

TYPE DE PRESTATIONS		TAUX MAXIMUM (en pourcentage)	PLAFOND des dépenses subventionnables (en euros HT)
Étude et diagnostic préalable ou de repérage (1)		50	100 000
Étude d'évaluation		50	100 000
Mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes (2)		50	100 000
Étude de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et/ou de traitement de l'habitat insalubre rémédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI) (3)		50	200 000
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 ») (4)	50	100 000 + 500/logement

(1) Le cas des études préalables : en études préalables, ne sont concernées ici que les études portant sur le parc privé. Les études préalables concourant à la définition d'un projet d'humanisation d'une structure d'hébergement peuvent être financées à 100 % dans les conditions rappelées par l'instruction n° I-2009-03 en date du 3 avril 2009 relative au financement des structures d'hébergement. Ce financement est imputé sur l'enveloppe spécifique dédiée à l'humanisation des centres d'hébergement.

(2) Les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la définition d'opérations complexes : en matière de montage de projets, les opérations de type OPAH-RU, dans lesquelles il s'agit d'articuler les actions sur l'habitat privé avec les opérations d'aménagement (DUP travaux, RHI, maîtrise foncière...), les actions coercitives ou les interventions sur des copropriétés en difficulté, souvent sur des tissus urbains complexes, nécessitent de mobiliser une expertise en phase préalable. Les collectivités locales et les services déconcentrés soulignent fréquemment ce besoin en appui et en expertise au moment de définir les cahiers des charges des études préopérationnelles ou des missions opérationnelles.

Ce financement nouveau (décidé par délibération du conseil d'administration n° 2010-46 du 6 juillet 2010 et intégré dans la délibération n° 2010-55 du 22 septembre 2010) est donc destiné à accompagner la collectivité locale qui souhaite l'assistance d'un bureau d'études spécialisé pour l'accompagner dans la définition d'une stratégie opérationnelle, de sa conduite et de l'élaboration des cahiers des charges des opérateurs. Cette aide est en particulier destinée aux collectivités ne disposant pas de compétences internes suffisantes.

Ce financement doit être réservé aux territoires ou sites complexes, nécessitant notamment l'articulation de plusieurs opérateurs ou des compétences juridiques ou spécifiques particulières (plan de sauvegarde, RHI, ORI...) et présentant un fort enjeu local par rapport aux priorités de l'agence.

(3) Les études de faisabilité RHI-THIRORI : une identification d'immeubles ou d'îlots sensibles, notamment dans le cadre d'une OPAH ou d'une étude préopérationnelle sur un quartier peut conduire la collectivité à examiner la piste des outils RHI-THIRORI. Une étude de faisabilité peut alors s'avérer nécessaire. Elle peut être réalisée dans le cadre d'une étude préopérationnelle d'OPAH, ou prévue en complément de cette étude, ou encore suite au repérage d'une situation par l'opérateur au cours d'une opération déjà engagée.

Cette étude de faisabilité (cf. annexe I) doit permettre d'apporter les éléments d'appréciation (financiers, juridiques, techniques et sociaux) à la maîtrise d'ouvrage pour sa prise de décision de recourir aux dispositifs RHI-THIRORI.

Les conclusions de cette étude peuvent, soit conforter la collectivité dans sa stratégie, soit l'amener à renoncer à ce type de dispositif s'il s'avère non éligible au financement ou non pertinent par rapport à d'autres modes d'intervention. Dans le premier cas, l'étude doit alors permettre de confirmer le périmètre pressenti et de préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux financements RHI-THIRORI, en vue de sa présentation à la Commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne.

Le financement de cette étude par l'Anah est imputé sur l'enveloppe d'ingénierie locale.

À ce stade, la collectivité locale peut décider ou non d'engager une opération d'aménagement. Des études plus précises, nécessaires à la mise en œuvre du projet et à son calibrage, sont alors à prévoir (enquêtes sociales, état parcellaire, préparation des arrêtés d'insalubrité...). Ces études de calibrage peuvent être financées dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI, mais peuvent être intégrées à l'étude de faisabilité si le maître d'ouvrage le juge utile.

(4) Le cas des copropriétés en difficulté : ce financement peut être mobilisé en amont de la décision sur le type de dispositif à mettre en œuvre et notamment en amont de la mise en place de la commission de plan de sauvegarde. Il peut également accompagner les travaux de la commission.

Toutes les études et expertises techniques, juridiques, financières nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement peuvent être financées. Plusieurs études complémentaires spécifiques peuvent être ainsi engagées dans la limite du plafond de dépenses subventionnables.

Le bénéficiaire peut être la collectivité locale, maître d'ouvrage des études, mais également le syndicat des copropriétaires, principal ou secondaire, qui peut être porteur d'études spécifiques (audit de gestion, audits techniques spécifiques...). Il est rappelé la possibilité de financer la phase de conception de la maîtrise d'œuvre permettant la définition du programme de travaux directement au syndicat des copropriétaires indépendamment des travaux. Ce financement est conditionné à ce que le contrat passé entre la copropriété et le maître d'œuvre inclue le suivi des travaux.

Ce financement est à réserver à une ou des copropriété(s) identifiée(s) et de taille suffisante. Dans le cadre de phases préparatoires à une intervention en quartier ancien, comprenant une action sur des copropriétés, souvent de taille modeste et diffuses à l'intérieur du périmètre, le « volet copropriété » est financé dans le cadre global de l'étude préopérationnelle d'OPAH.

3.2. Modalités de financement des prestations en phase opérationnelle

3.2.1. Opérations programmées (hors copropriétés en difficulté)

L'agence participe au financement des missions de suivi-animation des opérations programmées (hors copropriété en difficulté) par une subvention calculée sur la base d'une part fixe à laquelle peut s'ajouter une part variable liée aux objectifs et résultats annuels de l'opération et définie dans les conditions suivantes :

PART FIXE		
Type de prestation	Taux maximum (en pourcentage)	Plafond annuel des dépenses subventionnables (en euros HT)
Suivi animation (OPAH, OPAH-RR, PIG...)	35	250 000
Suivi animation en OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)	50	250 000

+

PART VARIABLE SELON OBJECTIFS ET RÉSULTATS	
Type de prime	Montant
Prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant (cf. a)	300 €/logement
Prime ingénierie « FART » (*)	300 €/logement
Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (cf. b)	1 300 €/ménage

(*) Cf. instruction du 8 octobre 2010 relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah.

L'introduction d'une part variable dans la participation de l'Anah au financement de l'ingénierie a pour objectif d'inciter les collectivités locales à engager prioritairement des opérations répondant aux objectifs de l'agence et à mobiliser l'ensemble des leviers opérationnels pour les atteindre.

Ce mode de financement lié aux résultats est mobilisable indépendamment de la forme du contrat liant la collectivité et l'opérateur de suivi-animation. La collectivité locale demeure libre du choix de la forme du marché, à bons de commande ou non, avec une rémunération de l'opérateur comprenant ou non une part variable fonction des résultats.

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^o et 3^o du I de l'article R. 321-12 du CCH (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.

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 de l'aide de solidarité écologique (ASE) dans la mesure où la prime forfaitaire d'aide à ingénierie est alors financée par le FART (cf. instruction du 8 octobre 2010 relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah).

L'attribution de la part variable est conditionnée à 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 énergé-

- tique 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)... ;
- 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, le cas échéant, 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).

*b) Condition 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 (avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah). 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 définitif ou à un hébergement provisoire.

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

c) Modalités de calcul de la part variable à l'engagement

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

- nombre prévisionnel de dossiers PO susceptibles de donner lieu à l'octroi d'une prime à l'appui renforcé du PO, telle que définie au *a* ci-dessus. Il convient de veiller à n'effectuer aucun double compte : ce n'est qu'après avoir fixé l'objectif du nombre de dossiers PO avec versement d'une ASE (et donc donnant lieu à l'attribution d'une prime du FART au titre de l'accompagnement – cf. instruction du 8 octobre 2010 relative aux aides du FART pouvant être octroyées en complément des aides de l'Anah), que seront fixés les objectifs au titre de la prime à l'appui renforcé du PO (qui ne concerne que des dossiers PO ne donnant pas lieu à l'octroi de l'ASE) ;
- nombre de ménages faisant l'objet d'un accompagnement sanitaire et social tel que défini au *b* ci-dessus.

Les modalités de calcul de la part variable au paiement sont traitées au § 5.

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.

3.2.2. Cas particulier des MOUS habitat indigne

Les MOUS « habitat indigne », telles qu'elles existaient précédemment, sont à considérer comme des PIG « habitat indigne » faisant l'objet d'une convention de mise en œuvre et dont les missions comprennent l'ensemble des missions prévues au titre des MOUS.

La participation de l'agence est désormais calculée à un taux de base de 35 % maximum de l'ensemble des prestations réalisées, auquel s'ajoute une participation de 1 300 € (prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé) par ménage sorti d'habitat indigne.

La prime « MOUS » peut être également octroyée dans le cadre d'autres opérations programmées (RU notamment).

3.2.3. Interventions sur une ou des copropriété(s) 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/logement
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	
Coordonnateur du plan de sauvegarde	50	15 000

Ce financement est principalement mobilisé pour une ou des copropriétés de taille importante dans le cadre d'opérations programmées dont l'objet principal est le traitement de ces copropriétés. Toutefois, dans le cadre d'une opération programmée en quartier ancien, un volet « copropriétés en difficulté » peut être défini pour traiter la situation de copropriétés diffuses au sein du périmètre (1). Les missions de suivi-animation correspondantes sont alors financées dans le cadre du suivi-animation de l'opération principale sans faire l'objet d'un financement spécifique. En revanche, des expertises complémentaires, notamment juridiques, peuvent faire l'objet de financements au cas par cas, et les aides au redressement de la gestion peuvent également être mobilisées. Les expertises techniques éventuelles seront financées avec le dossier « travaux ».

3.2.4. Dispositifs dérogatoires

Toute demande dérogatoire (programme expérimental, programme sous maîtrise d'ouvrage de l'agence ou situation d'urgence faisant appel à la solidarité nationale) doit être transmise au chargé de développement territorial référent de la direction de l'action territoriale de l'agence. Dans tous les cas, la décision relève du conseil d'administration sur proposition du délégué de l'agence dans le département et après avis du délégué de l'agence dans la région.

4. Modalités d'attribution

Les modalités de traitement des demandes de subvention pour une prestation d'ingénierie sont fixées par le chapitre III du règlement général de l'agence – RGA – (approuvé par arrêté ministériel du 2 juillet 2010, publié au *JORF* du 14 juillet 2010 ; voir également la fiche n° 10 – ingénierie et humanisation – modifications spécifiques – de l'annexe I à la note de la directrice générale du 21 juillet 2010 relative au nouveau règlement général de l'Anah applicable à compter du 15 juillet 2010).

4.1. Autorisation de commencer les prestations (art. 27 du RGA)

Sauf en cas de suivi-animation, la réalisation des prestations faisant l'objet de la demande peut débuter après le dépôt du dossier (date constatée par le récépissé délivré sans délai par le service instructeur à réception de la demande). Aucune subvention ne peut être attribuée dès lors qu'il y a eu commencement d'exécution de l'opération avant le dépôt du dossier.

Pour les prestations de suivi-animation, le commencement des prestations est subordonné à une double condition, pour la première tranche annuelle :

- d'une part, soit à la signature de la décision d'attribution de la subvention, soit à une autorisation expresse de commencer les prestations ;
- d'autre part, à la finalisation, après avis de la CLAH, de la convention de programme.

(1) Dans ce cas, les copropriétés concernées peuvent, en tout ou partie, être identifiées et étudiées avant signature de la convention d'opération programmée (leur liste est alors annexée à la convention), ou être identifiées et étudiées pendant la phase opérationnelle. L'intégration d'une copropriété au volet copropriété nécessite une décision formelle après examen de sa situation en CLAH.

4.2. Instruction de la demande (art. 28 du RGA)

L'instruction de la demande est conduite par le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire.

Pour être réputé complet, le dossier de demande de subvention doit comporter l'ensemble des pièces prévues à l'annexe II du RGA (reproduite à l'annexe II à la présente instruction). Il pourra être exigé la production de pièces supplémentaires lorsqu'elles s'avèrent indispensables au traitement du dossier.

La demande de subvention formulée par tranche annuelle au titre des prestations de suivi-animation devra comporter, pour ce qui concerne la part variable, l'objectif du nombre de dossiers pouvant faire l'objet d'une prime (cf. § c) du 3.2.1 :

- objectif de dossiers PO avec versement d'une ASE devant donner lieu, sur des crédits FART, au versement d'une prime au titre de l'accompagnement ;
- objectif de dossiers PO sans versement d'une ASE et devant donner lieu, sur des crédits Anah, au versement d'une prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant ;
- objectif de nombre de ménages devant donner lieu, sur des crédits Anah, au versement d'une prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé.

4.2.1. Territoire hors délégation de compétence

Avant tout engagement de crédits ingénierie de type étude préalable ou préopérationnelle, le délégué de l'agence dans le département recueille un visa régional préalable, afin de s'assurer de la cohérence de l'étude projetée avec la stratégie d'intervention territoriale dans la région. En cohérence avec l'étude préopérationnelle, un avis préalable du délégué de l'agence dans la région est requis avant toute conclusion d'une nouvelle opération programmée. Sans être cosignataire des conventions de programme, ce dernier doit cependant s'assurer de la disponibilité des crédits et de leur impact sur les programmations budgétaires futures.

L'Anah n'exige aucun formalisme dans l'établissement de ce visa, laissé à l'appréciation des DREAL.

4.2.2. Territoire en délégation de compétence

En délégation de compétence, les aides à l'ingénierie sont attribuées par le délégataire. Les besoins de financement en ingénierie sont inclus dans l'enveloppe des droits à engagement prévue dans la convention de délégation de compétence. Il est rappelé que les opérations programmées en cours ou projetées sont listées dans une annexe à la convention de délégation de compétence.

Les conclusions des études préalables et le bilan des opérations programmées sont transmis aux délégués de l'agence dans le département et dans la région.

4.3. Décision d'attribution, de rejet ou de classement sans suite (art. 28 et 29 du RGA)

4.3.1. Décision d'attribution

Les aides à l'ingénierie sont attribuées par l'autorité décisionnaire des aides : délégué de l'agence dans le département ou délégataire.

La décision d'attribution de la subvention mentionne :

- les caractéristiques et le coût de l'opération, le taux et le montant de l'aide ;
- le délai maximum de commencement d'exécution de l'opération, qui est d'un an ;
- la durée fixée pour justifier de l'achèvement de l'opération ;
- les modalités de paiement ;
- les conditions relatives à son reversement éventuel.

La subvention est attribuée en une seule fois, sauf dans le cas des suivis-animations, pour lesquels elle est accordée par tranches annuelles. Une décision d'attribution est alors prise chaque année sur la base du dossier de demande initial pour la première année et du plan de financement de l'année considérée pour chacune des années suivantes. La décision d'attribution comporte les objectifs fixés au titre de la part variable.

Un modèle de décision d'attribution sera mis à disposition sur extranah.

4.3.2. Décision de rejet ou de classement sans suite

Est réputée rejetée toute demande qui n'a pas donné lieu à la notification d'une décision dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande ou, le cas échéant, de la réception, dans les délais requis, des pièces complémentaires demandées. Cette mention figure obligatoirement dans le récépissé délivré à réception de la demande de subvention.

Dans l'hypothèse où la décision est négative ou en cas de classement sans suite du dossier (absence de transmission des pièces requises dans les délais fixés), le demandeur est informé par lettre simple en mentionnant les voies et délais de recours.

5. Suivi et paiement

Modalités de versement du solde (art. 32 du RGA)

Le versement de la subvention intervient à la fin de la réalisation de l'opération, ou, pour les suivis-animations, à la fin de chaque période annuelle correspondant à une décision d'attribution de subvention.

Le bénéficiaire doit adresser une demande de paiement comportant les pièces prévues à l'annexe II du RGA (reproduite à l'annexe II de la présente instruction) dans le délai fixé dans la décision attributive de subvention. Exceptionnellement, sur demande motivée du bénéficiaire formulée avant le terme du délai fixé, une prorogation d'un an maximum peut être accordée par le délégué de l'agence dans le département ou le délégataire (art. 29 bis du RGA). La décision d'octroi de subvention devient caduque lorsque le délai fixé, éventuellement prorogé, est dépassé.

Hors délégation de compétence, le délégué de l'agence dans le département liquide le montant de la somme à payer et établit l'ordre de paiement, valant attestation de service fait.

En délégation de compétence, le versement de la subvention est opéré dans les conditions précisées dans la convention de gestion conclue entre l'Anah et le délégataire. Si, notamment, l'instruction et le paiement incombent au délégataire, les opérations correspondantes sont effectuées sous sa responsabilité et le paiement est effectué par le comptable accrédité.

Lors du paiement des tranches annuelles de mission de suivi-animation, il est conseillé de prévoir en parallèle l'engagement de la tranche annuelle suivante.

Modalités de versement d'acompte (art. 31 du RGA)

Un acompte unique peut être versé en fonction de l'avancement de l'opération dans la limite de 70 % du montant prévisionnel de la subvention. Cet acompte peut être versé dès lors qu'au moins 25 % des prestations subventionnables ont été exécutées (délibération n° 2009-12 du conseil d'administration du 12 mai 2009 portant sur les règles relatives aux acomptes).

La demande d'acompte doit être accompagnée des factures correspondantes permettant d'apprécier l'avancement des prestations (pièces listées en annexe II).

Modalités de calcul de la part variable au paiement de l'acompte et du solde

Le paiement du solde est établi en fonction des résultats mesurés en termes de nombre de dossiers engagés pouvant faire l'objet d'une prime (sans double compte pour les dossiers PO) :

- dossiers PO agréés avec versement d'une ASE (dossiers effectivement agréés au cours de la période considérée) et donnant lieu, sur des crédits FART, au versement d'une prime au titre de l'accompagnement ;
- dossiers PO agréés au cours de l'année considérée n'ayant pas fait l'objet d'une ASE et pouvant donner lieu au versement, sur les crédits Anah, d'une prime à l'appui renforcé du propriétaire occupant (cf. § a) du 3.2.1 ;
- nombre de ménages suivis et donnant lieu au versement, sur les crédits Anah, d'une prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (cf. § b) du 3.2.1.

Le calcul du paiement de l'acompte s'effectue de la même manière, étant toutefois précisé que les primes à l'ingénierie FART ne peuvent donner lieu au versement d'un acompte.

Si les résultats dépassent les objectifs prévisionnels (cf. § c) du 3.2.1, la subvention est soldée à la hauteur de l'engagement initial.

Pour le paiement de la dernière année, il convient de veiller à n'établir le solde qu'une fois engagés les dossiers de demandes de subventions des propriétaires déposés dans l'année considérée afin de se baser sur le bilan définitif correspondant à la dernière année de l'opération.

6. Programmation des enveloppes régionales

Les éléments relatifs à la programmation des enveloppes en ingénierie font partie intégrante du dialogue de programmation budgétaire mené chaque année avec les DREAL. Pour autant, la programmation approuvée par le conseil d'administration répartit des enveloppes régionales globales de crédits d'intervention sans spécifier la part de l'ingénierie correspondante. Les DREAL dimensionnent la part ingénierie au sein de la dotation globale qui leur est notifiée, aussi bien pour les territoires hors délégation de compétence que pour les territoires en délégation de compétence.

Il est rappelé que les conventions de délégation de compétence (et leurs avenants) prévoient les montants nécessaires à la couverture des besoins en ingénierie pendant la durée de la convention.

7. Mise en œuvre

Les dispositions de la délibération n° 2010-55 du 22 septembre 2010 sont applicables aux demandes de subvention déposées à compter du 1^{er} janvier 2011 par les personnes mentionnées au 9° 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, FIG, PST...).

Enfin, il est précisé que le conseil d'administration a adopté le 22 septembre 2010 une délibération (n° 2010-56) visant à financer, sous certaines conditions et pour une durée limitée, certaines dépenses auxquelles les collectivités maîtres d'ouvrages d'opérations programmées ou délégataires de compétence pourraient avoir à faire face dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau régime d'aides aux travaux. Les dossiers de demande afférents doivent être déposés avant le 31 mars 2011. Il convient, pour plus de détails, de se référer à la délibération elle-même.

La présente instruction 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 13 octobre 2010.

La directrice générale,
I. ROUGIER

ANNEXE I

LES PRESTATIONS D'INGÉNIERIE POUVANT ÊTRE SUBVENTIONNÉES PAR L'AGENCE

A. – LES ÉTUDES ET DIAGNOSTICS PRÉALABLES OU DE REPÉRAGE PORTANT SUR L'HABITAT PRIVÉ

Le diagnostic préalable, piloté par la collectivité, est une étude de connaissance et d'opportunité qui doit permettre à la collectivité locale d'identifier ou préciser les principales problématiques en matière d'habitat privé qui se posent sur son territoire. Ce diagnostic peut venir compléter ou préciser une étude, à vocation plus large, d'un programme local de l'habitat (PLH) ou d'un programme départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et constituer ainsi une étude de définition d'un plan d'action sur le volet habitat privé.

Il doit fournir à la collectivité et à ses partenaires les moyens de prendre une décision de faire, d'établir les axes majeurs du projet, d'identifier les actions spécifiques nécessaires et proposer en conséquence, le(s) dispositif(s) opérationnel(s) le(s) plus approprié(s) à mettre en place et leurs périmètres. Les conclusions du diagnostic doivent aussi permettre d'élaborer le(s) cahier(s) des charges d'étude préopérationnelle.

Cette étude peut également permettre d'aider une collectivité à préciser son programme d'actions territorial ou à préparer la mise en place d'une délégation de compétence.

Un diagnostic ou une étude préalable peut porter :

- sur un territoire relativement étendu avec pour objectif d'identifier ou de repérer une problématique particulière (précarité énergétique, habitat indigne, indécents, copropriétés fragiles ou dégradées...) ou de dresser des profils de territoires ;
- sur un secteur plus restreint limité à l'échelle d'un ou plusieurs ensemble(s) immobilier(s) (parc de copropriétés, îlots dégradés...) avec pour objectif d'évaluer le niveau de dysfonctionnement d'une copropriété ou d'apprécier l'opportunité de mettre en œuvre une opération d'aménagement de type RHI ou ORI et de prévoir ainsi les besoins et le contenu d'une éventuelle étude de faisabilité ou préopérationnelle.

Ce diagnostic peut être complété par une évaluation des dispositifs déjà mis en œuvre ou par une analyse des aides à l'habitat adaptées au territoire ou à une problématique particulière.

B. – LES ÉTUDES D'ÉVALUATION D'UNE OU PLUSIEURS OPÉRATIONS FINANCÉES PAR L'AGENCE

L'évaluation d'un programme ou d'une opération a pour objet d'apprécier l'efficacité de cette politique ou des actions mises en œuvre en comparant ses résultats aux objectifs assignés et aux moyens mis en œuvre. L'évaluation doit être conçue comme un outil essentiel à la modernisation et à l'amélioration des dispositifs et actions engagés en se distinguant d'une logique de contrôle. La question de l'évaluation peut être ainsi abordée :

- préalablement à la mise en œuvre d'un programme ;
- au cours de la mise en œuvre d'une opération dans son suivi en continu ;
- au terme de la réalisation d'un programme.

Une démarche d'évaluation doit avoir pour ambition :

- de mesurer ou d'apprécier, le plus objectivement possible, les effets d'un dispositif ou d'une action ;
- d'aider la collectivité locale à porter un jugement sur les objectifs et leur validité ;
- de contribuer à l'amélioration des actions menées en éclairant les différents acteurs sur le sens, les conditions et les conséquences des actions engagées.

L'évaluation repose sur un triptyque : objectifs, moyens et résultats. Elle va au-delà d'un simple bilan ou d'un suivi de tableau de bord annuel et suppose au préalable la définition d'objectifs à atteindre et la mise en place d'indicateurs de suivi et de résultats.

Pour être aidée par l'Anah, l'évaluation doit être confiée à un organisme distinct de l'équipe de suivi-animation du programme opérationnel.

C. – 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

En phase préalable, pour des opérations complexes nécessitant des compétences multiples ou une articulation de plusieurs opérateurs, une collectivité peut s'appuyer sur un prestataire extérieur afin de l'accompagner dans la mise en place d'une opération et la rédaction des cahiers des charges des études préopérationnelles ou des marchés des futurs opérateurs.

Ces prestations seront financées notamment pour les collectivités locales aux ressources internes limitées sur le sujet concerné.

Pour que la mission soit financée, le prestataire ne doit pas être impliqué dans la mise en œuvre des opérations ou des études futures. Cette clause doit être précisée dans son cahier des charges.

D. – LES ÉTUDES PRÉOPÉRATIONNELLES DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES FINANCÉES PAR L'AGENCE

L'étude préopérationnelle est une étude de faisabilité qui permet de préciser les conditions de mise en place d'une opération (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Son objectif est de définir précisément les problématiques et le périmètre d'une opération, de proposer une stratégie ou un scénario d'intervention en termes d'objectifs et de moyens à mobiliser. Cette étude doit également mettre en évidence les expertises ou études (juridiques, foncières...) complémentaires à réaliser.

La qualité de l'étude préopérationnelle conditionne pour une large part la réussite de la future opération. Ses conclusions doivent permettre à la collectivité locale de « caler » un dispositif opérationnel et son déroulement en prévoyant les différents modes d'action et les partenariats à établir. Il s'agit ainsi de préciser les objectifs, de choisir une stratégie d'intervention, de prioriser et hiérarchiser les actions à engager, de prévoir les conditions de mise en œuvre et les moyens à mobiliser.

Elle comportera obligatoirement un volet énergie et un volet repérage de l'habitat indigne, tels que définis au § 2.3.1 de la présente instruction.

Elle devra également proposer les indicateurs de suivi et d'évaluation pertinents pendant la phase opérationnelle. La collectivité locale et ses partenaires disposeront ainsi des éléments nécessaires à la rédaction de la convention de programme, à l'identification des leviers d'action et des partenariats et à l'élaboration des cahiers des charges des équipes opérationnelles.

Les modalités de réalisation et le contenu de ces études devront être adaptés au territoire concerné et à ses principales caractéristiques. On distinguera notamment :

1. Étude préopérationnelle à l'échelle d'un quartier ou d'un territoire limité dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-RR, OPAH-RU)

L'OPAH doit répondre avant tout à un projet local, porté par la collectivité territoriale, à la fois urbain, social et économique et non être appréhendée comme un simple outil de distribution de subventions aux propriétaires privés, sans engagements ni contreparties urbaines et sociales. Elle doit s'inscrire en cohérence avec les orientations fixées par le PLH ou avec des secteurs en politique de la ville.

L'étude préopérationnelle devra proposer une analyse du fonctionnement urbain et social du quartier ou territoire en mettant en évidence ses forces et faiblesses, les principales problématiques en terme de morphologie urbaine, d'accessibilité, de stationnement, les besoins des habitants en équipement ou services mais également l'état du commerce. L'objectif n'est pas de faire une étude fine sur l'ensemble de ces éléments mais d'identifier les principaux enjeux et de s'appuyer sur les synthèses ou les bilans des études ou actions déjà engagées ainsi que sur une évaluation des opérations anciennes. L'objectif est de mettre en avant une stratégie globale conduisant à une synergie entre les différentes actions :

- actions foncières et d'aménagement urbain ;
- actions en termes d'animation ou de revitalisation commerciale avec l'appui éventuel du FISAC ;
- actions coercitives en termes de santé ou de sécurité publique...

L'étude doit notamment permettre l'identification d'immeubles ou d'îlots prioritaires présentant un bâti particulièrement dégradé ou insalubre ou des opportunités foncières pour la collectivité locale. Elle explicitera les modalités de traitement et les leviers opérationnels à mobiliser pour en assurer le traitement.

À ce stade, un zoom plus précis pour le traitement des îlots ou des immeubles concernés par une étude de faisabilité d'une opération de type RHI ou THIRORI peut être réalisé et intégré à l'étude préopérationnelle. Le cahier des charges de l'étude préopérationnelle devra alors être explicite et prévoir clairement cette analyse plus détaillée d'îlots, éventuellement sous la forme d'une tranche conditionnelle.

Dans le cas contraire, la collectivité locale devra lancer des études complémentaires, sur la base des îlots identifiés par l'étude préopérationnelle.

2. Mise en place d'un programme habitat durable et solidaire de type programme d'intérêt général (PIG) sur un territoire plus étendu

Ce type de programme a vocation à s'inscrire dans une démarche de développement équilibré et solidaire d'un territoire et devra correspondre prioritairement à une déclinaison opérationnelle d'un PDALPD ou constituer un volet opérationnel d'un projet de territoire pouvant être porté par un pays

ou une communauté de communes. Il visera ainsi prioritairement des problématiques habitat liées à un public spécifique (personnes âgées, handicap...) ou une thématique technique et sociale prioritaire (habitat indigne, précarité énergétique...).

L'enjeu principal de ce type d'étude devra porter :

- sur le repérage des situations (habitat indigne, précarité énergétique...) et aboutir à un circuit des signalements : Il s'agit de dresser un état des lieux sur les connaissances mais également d'aller au-delà par l'organisation du repérage sur le terrain, qui pourra s'appuyer sur un croisement d'informations détenues par des acteurs locaux (CAF, ADIL, services d'aides à domicile, services sociaux, médecins, associations...);
- l'identification et la mise en synergie de partenariats pour repérer les ménages en situation de précarité notamment avec les services de la DDCS, les unités départementales des agences régionales de santé, la CAF, la CMSA, l'ADIL, les services sociaux des conseil généraux ou des communes...

Sur les territoires vastes, l'étude pourra proposer des zooms ou des approches spécifiques permettant de mieux cerner la phase opérationnelle. Par exemple, une distinction d'approche entre un centre-bourg et un territoire plus diffus pourra judicieusement être prévue en phase pré-opérationnelle.

3. Définition d'une stratégie de redressement à l'échelle d'une ou des copropriétés en difficulté dans le cadre d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH « copropriété en difficulté »

Cette étude a pour but de préciser le diagnostic global de la ou des copropriétés concernées et doit porter à la fois sur la gestion et le fonctionnement, l'occupation sociale, l'état du bâti, la situation juridique. Elle peut permettre d'identifier les éventuelles expertises techniques ou juridiques particulières à engager. Un volet énergétique dans un objectif d'économie devra obligatoirement être réalisé.

Cette étude doit également permettre de préparer la phase opérationnelle de redressement de la copropriété et doit donc chercher à mobiliser dès ce stade un partenariat dans une dynamique de redressement. Les acteurs incontournables de la copropriété doivent être identifiés et associés aux travaux afin de proposer les principaux axes d'un plan de redressement.

Cette étude peut ainsi permettre la mise en place d'une OPAH copropriété sur un ensemble immobilier ou préparer les éléments nécessaires à l'élaboration d'un plan de sauvegarde. Elle peut se dérouler préalablement à la mise en place d'une commission de plan de sauvegarde ou accompagner les travaux de celle-ci.

Dans ce cas, le cahier des charges devra prévoir explicitement une mission d'assistance et d'animation aux travaux de la commission, définie préalablement avec le service de l'État responsable du suivi et de l'animation du plan.

Cette étude, visant à la définition d'une stratégie de redressement, peut faire l'objet de plusieurs prestations et marchés différents (expertise juridiques, foncières...) et étalés dans le temps. Le plafond des dépenses éligibles aux aides de l'agence porte sur l'ensemble des études réalisées sur la ou les copropriétés concernées sur une période de cinq ans. Les prestations d'études peuvent ainsi être financées aussi bien en phase préopérationnelle que pendant la phase de redressement de la copropriété.

Enfin, cette étude peut établir que la situation est telle qu'un redressement de la copropriété est compromis et permettre d'établir ainsi l'état de carence de la copropriété.

Cas particulier d'un volet copropriété en difficulté en quartier ancien

Dans le cadre d'une opération programmée sur un quartier ancien, présentant de nombreux immeubles en copropriété, la phase préopérationnelle de l'OPAH doit permettre d'identifier les immeubles potentiellement fragiles, et d'établir un diagnostic complet d'un échantillon d'immeubles pour proposer alors une stratégie de traitement de la situation. Cette analyse doit permettre de vérifier la nécessité ou non de prévoir un volet « copropriété en difficulté » spécifique en phase opérationnelle.

À ce stade, l'étude préopérationnelle n'aura pas forcément dressé un diagnostic complet sur tous les immeubles repérés. En phase opérationnelle, une prestation de diagnostic complet afin d'établir une stratégie de traitement des immeubles repérés peut alors être prévue au cours des premières années de l'opération.

E. – LES ÉTUDES DE FAISABILITÉ D'UNE OPÉRATION DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE IRRÉMÉDIABLE OU DANGEREUX (RHI) OU DE TRAITEMENT DE L'HABITAT INSALUBRE RÉMÉDIABLE OU DANGEREUX ET DES OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (THIRORI)

Une identification d'immeubles ou d'îlots sensibles, notamment dans le cadre d'une OPAH ou d'une étude préopérationnelle peut conduire la collectivité à examiner la piste des outils RHI-THIRORI. Une étude de faisabilité peut être alors menée et être réalisée dans le cadre ou indépendamment d'une étude préopérationnelle sur un quartier.

Cette étude de faisabilité doit permettre d'apporter les éléments d'appréciation – financière, juridique, technique et sociale – à la maîtrise d'ouvrage pour sa prise de décision de recourir aux dispositifs RHI-THIRORI. Elle peut soit conforter la collectivité dans cette stratégie, soit l'amener à renoncer à ce type de dispositif s'il s'avère non éligible ou non pertinent par rapport à d'autres modes d'intervention. Dans le premier cas, l'étude doit alors permettre de confirmer le contour du périmètre présenté et de préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux financements RHI-THIRORI qui sera soumis pour avis à la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne.

Cette étude, à l'échelle d'un îlot ou d'un immeuble, doit permettre de préciser :

- le diagnostic sommaire des immeubles :
 - les caractéristiques techniques des immeubles potentiellement concernés (degré d'insalubrité, condition d'habitabilité, imbrications techniques, éléments architecturaux protégés, potentiel de restauration immobilière) ;
 - l'état d'occupation sommaire des immeubles ;
 - le profil sommaire des statuts de propriété et la domanialité ;
 - les principaux dysfonctionnements constatés de l'immeuble ;
- un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières (contraintes, conservations à identifier, servitudes...) ;
- une esquisse de projet d'aménagement en sortie : le potentiel de reconstruction et d'aménagement des parcelles visées pourra être précisé et un programme opérationnel (typologie de logements, parti pris architectural...) pourra être proposé.

Ce travail aboutit ainsi à la présentation d'un périmètre d'immeubles pour lesquelles une stratégie de traitement projetée sera produite, précisant les immeubles potentiellement éligibles aux dispositifs RHI ou THIRORI, même si l'insalubrité n'est pas encore prononcée par le préfet ou que l'acquisition d'un immeuble ne se concrétise pas nécessairement. À ce stade, la collectivité locale peut décider ou non d'engager une opération d'aménagement. Des études plus précises nécessaires à la mise en œuvre de projet et à son calibrage peuvent alors être lancées (enquêtes sociales, états parcellaires, préparation des arrêtés d'insalubrité...). Ces études de calibrage peuvent être financées dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI mais peuvent aussi être intégrées à l'étude de faisabilité si le maître d'ouvrage le juge utile.

F. – LES MISSIONS DE SUIVI-ANIMATION DES OPÉRATIONS PROGRAMMÉES FINANÇÉES PAR L'AGENCE

Les missions de conduite d'opération et d'animation du dispositif opérationnel nécessitent la mise en place d'équipes pluridisciplinaires voire spécialisées. Les études préopérationnelles doivent permettre de préciser les missions nécessaires et les volumes concernés en fonction des caractéristiques et des objectifs de l'opération. On pourra distinguer notamment :

1. Les missions de pilotage et de conduite de l'opération

Information-communication (réunions d'information, plaquettes, actions de communication et d'information en direction des propriétaires, habitants, professionnels, commerçants...).

Pilotage-coordination opérationnelle : organisation des groupes de pilotage technique, organisation de groupes de pilotage spécifiques éventuels ou d'actions de coordination (suivi des relogements, suivi des procédures...).

Suivi-évaluation en continu (établissement de bilans qualitatif et quantitatif annuels, tenu de tableaux de bord d'activité, suivi des indicateurs de résultats, suivi des plans de redressement des immeubles prioritaires...).

2. Les missions de repérage et de diagnostic

Traitement des signalements par une visite systématique des logements signalés par un acteur social ou tout partenaire et proposition de traitement.

Action de repérage : mise en place d'une action de repérage sur le terrain par l'organisation de visites et d'enquêtes et l'exploitation de sources d'information variées (CAF, ADIL, acteurs sociaux...).

Réalisation de diagnostics complets (technique, social, juridique, gestion...) sur des immeubles ou logements, non réalisés au stade de l'étude pré-opérationnelle et qui s'avèrent indispensables :

- diagnostic complet de copropriétés en difficulté ou d'immeubles dégradés conduisant à la définition d'une stratégie de traitement (actions incitatives et coercitives voire maîtrise publique...) ;
- diagnostic de logements et des ménages : technique (grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat / grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat), social, juridique.

3. Les missions d'accompagnement sanitaire et social des occupants

Information et sensibilisation des ménages ; prévention sanitaire ; prévention éducative (accueil du public, information et conseils techniques, juridiques, action éducative sur l'entretien d'un logement, les économies d'eau, d'énergie... orientation vers les services sociaux, médiation avec le propriétaire...).

Accompagnement social spécialisé ou renforcé des ménages en situation de fragilité ou vis-à-vis d'un public spécifique (personnes âgées, handicap, prévention et gestion des impayés, mise en place d'un plan d'apurement de dettes...).

Gestion de l'hébergement ou relogement des ménages (recherche de solutions d'hébergement, organisation administrative, accompagnement de la sortie et/ou de la réintégration d'un ménage dans son logement, appui éventuel à son relogement...).

Remarque : les missions d'intermédiation locative ou relatives au fonctionnement d'agences immobilières à vocation sociale ne sont pas subventionnées par l'agence.

4. Les missions d'assistance administrative, financière et technique à la maîtrise d'ouvrage

Assistance administrative et technique classique (conseil sur le programme de travaux, aide à l'obtention et validation des devis, simulation financière, montage de dossiers de subventions, de prêts...).

Assistance administrative et technique renforcée (publics en difficulté).

Assistance aux pouvoirs publics pour la substitution aux copropriétaires défailnants ou pour l'organisation de travaux d'office.

5. Les missions particulières

Missions d'information, d'animation ou de formation vis-à-vis d'un public spécifique ou de professionnels (sensibilisation et formation des conseils syndicaux, sensibilisation des artisans et professionnels sur les modalités de travaux (économie d'énergie...), action d'animation vis-à-vis des commerçants...).

Toutes missions particulières nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle, notamment :

- mission de prospective foncière ;
- mission d'appui et de suivi dans le cadre du plan d'action de redressement d'une copropriété en difficulté (secrétariat de commission de plan de sauvegarde, mise en place de plan d'apurement...).

G. – LES EXPERTISES NÉCESSAIRES DANS LE CADRE D'UNE OPAH « COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE » OU D'UN PLAN DE SAUVEGARDE

Lors de l'élaboration d'une stratégie de redressement ou de sa mise en œuvre, il peut s'avérer nécessaire d'établir des analyses et diagnostics complémentaires spécifiques portés par la collectivité locale ou par le syndicat des copropriétaires. Ces missions sont alors assurées par des professionnels aux compétences particulières (avocat, notaire, géomètre, thermicien...).

Cela recouvre notamment les cas suivants :

- expertise technique complémentaire : analyse comparée de différents modes de chauffage devant se substituer à l'existant, origine de signes d'humidité, etc. ;
- expertise de gestion : analyse des charges de copropriété et des contrats de fourniture de fluides ou d'entretien d'espaces extérieurs, recours à un géomètre pour recalculer les tantièmes dans le cas d'une division en volume... ;
- expertise juridique : dissolution d'association syndicale libre, de société civile d'attribution, faisabilité d'une division en volume, analyse juridique spécifique, etc.

H. – LES AIDES AU REDRESSEMENT DE LA GESTION DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Lors de la mise en œuvre d'une stratégie de redressement, des missions spécifiques nécessaires au rétablissement de la situation peuvent être portées par le syndicat des copropriétaires et menées par son syndic, un administrateur provisoire ou un prestataire spécialisé.

L'aide au redressement de la gestion peut être mobilisée à condition de justifier d'une action renforcée en terme de gestion avec, selon les cas :

- une implication renforcée du syndic pour la remise en ordre de la gestion et le suivi des procédures et impayés, l'assainissement des comptes, le suivi régulier avec le conseil syndical, la mise en place de tableaux de bords spécifiques, la renégociation de contrats, la mise en place de plans d'apurement... ;

- la mobilisation d'un avocat pour la mise en œuvre des procédures les plus adaptées de recouvrement des créances du syndicat, dans des situations difficiles telles que propriétaires disparus, sociétés bailleresse indécrites, « multiplication » de sociétés civiles immobilières se partageant et s'échangeant des lots de copropriété sans payer leurs charges... ;
- l'intervention d'un administrateur provisoire et la mise en œuvre d'actions particulières permettant de rétablir la situation.

Les actions prévues en terme de redressement de la gestion pourront notamment faire l'objet d'un protocole formalisant les objectifs attendus, leur suivi et les conditions de mise en œuvre et notamment de suivi par le conseil syndical.

I. – LES MISSIONS DU COORDONNATEUR D'UN PLAN DE SAUVEGARDE

Dans le cadre d'un plan de sauvegarde, l'article R. 615-4 du code de la construction et de l'habitat stipule que le préfet désigne parmi les membres de la commission d'élaboration du plan ou à l'extérieur de celle-ci un coordonnateur. Sa mission est double :

- il veille au bon déroulement du plan de sauvegarde, sous l'autorité du préfet. À cette fin, il s'assure de la mise en œuvre des engagements pris et du respect de la programmation des mesures et réunit les parties aux dates fixées par l'échéancier. Il établit périodiquement des états d'avancement de la démarche ;
- il établit un rapport de sa mission à destination du préfet. Ce rapport doit permettre à celui-ci de dégager des orientations sur la suite à donner : achèvement du plan, renouvellement du plan ou recours à d'autres procédures (état de carence...).

Le coordonnateur doit tenir compte des évolutions observées et le cas échéant proposer, en fonction des contraintes ou des potentialités identifiées, les ajustements ou les moyens nécessaires à la réussite du plan de sauvegarde.

Le plus souvent, il sera choisi parmi les services de l'État ou de la collectivité locale. Il peut être judicieux d'associer le futur coordonnateur dès le début des travaux d'élaboration de plan de sauvegarde. Cette mission peut également être confiée à un organisme extérieur.

Si cette mission est confiée à un prestataire extérieur, il convient de ne pas la confier au prestataire chargé de l'animation et de la mise en œuvre du plan ou à des tiers qui auraient des intérêts directs dans le plan.

ANNEXE II

LES PIÈCES JUSTIFICATIVES À PRODUIRE À LA DEMANDE DE SUBVENTION ET AU PAIEMENT

1. Pièces à fournir lors du dépôt du dossier (annexe II du RGA)

Lettre de demande de subvention.

Décision habilitant le demandeur à solliciter la subvention (délibération de l'assemblée délibérante, décision de l'assemblée générale des copropriétaires, décision du tribunal de grande instance désignant l'administrateur provisoire...).

Attestation de non commencement d'exécution de l'opération (sauf pour la reprise d'engagements antérieurs de l'État ou pour une nouvelle tranche annuelle d'une mission de suivi-animation d'une opération ayant déjà fait l'objet d'une décision antérieure).

Plan de financement prévisionnel (de l'année considérée pour une tranche annuelle de suivi-animation).

Projet de cahier des charges ou cahier des charges de l'étude ou de la mission.

Devis ou montant estimatif de la dépense.

Relevé d'identité bancaire.

En cas de mission de suivi-animation, projet de convention de programme finalisée par le maître d'ouvrage ou arrêté de mise en place de la commission de plan de sauvegarde.

En cas de prestation assurée en régie, une copie du contrat de travail et des justificatifs.

S'il s'agit d'une subvention pour une OPAH « copropriété dégradée » ou pour un plan de sauvegarde, préciser le nombre de lots.

2. Pièces à fournir lors de la demande de paiement (acompte ou solde)

PIÈCES À TRANSMETTRE PAR LE BÉNÉFICIAIRE (annexe II du RGA)	PIÈCES À TRANSMETTRE À L'AGENCE COMPTABLE (hors délégation de compétence, lorsque le délégataire assure l'instruction et le paiement des aides)
<p>a) Bénéficiaires personnes publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lettre de demande de paiement ; - état récapitulatif détaillé, certifié exact par le bénéficiaire, des dépenses réalisées, dont le paiement devra être attesté par le comptable de la collectivité ; - copie des factures (sauf lorsque les prestations sont effectuées en régie) ; - s'agissant des dépenses effectuées en régie, c'est-à-dire sans production de factures, l'état des dépenses certifié par le comptable public suffit. 	<p>1^{er} et unique acompte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - copie de la décision attributive de subvention ; - ordre de paiement signé du délégué de l'agence ;
	<ul style="list-style-type: none"> - fiche d'acompte à payer ; - RIB (le cas échéant, si les références du compte bancaire ne sont pas portées dans la décision attributive).
<p>b) Bénéficiaires personnes privées (syndicats de copropriété...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lettre de demande de paiement ; - RIB (si les références du compte bancaire ne sont pas portées dans la décision attributive) ; - factures, y compris les dépenses relatives à la mission du coordonnateur en plan de sauvegarde. 	<p>Solde :</p> <ul style="list-style-type: none"> - copie de la décision attributive de subvention ; - plan de financement ;
	<ul style="list-style-type: none"> - ordre de paiement signé du délégué de l'agence (et ordre de paiement distinct pour la prime FART le cas échéant) ; - fiche de calcul de la subvention à payer (et fiche de calcul distincte pour la prime FART le cas échéant) ; RIB (le cas échéant, si les références du compte bancaire ne sont pas portées dans la décision attributive).