

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

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

Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages

Agence nationale de l'habitat

Direction générale

Instruction du 11 décembre 2015 relative à la mobilisation du parc privé conventionné en faveur des ménages en grande précarité

NOR : ETLL1600453J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Résumé : dans le cadre de l'engagement de la France en faveur de l'accueil des personnes réfugiées en besoin manifeste de protection, le Gouvernement a annoncé, le 12 septembre 2015, l'adoption de diverses mesures concernant l'hébergement et le logement, en particulier celles visant à capter des logements du parc privé conventionné à niveau social ou très social dans le cadre de solutions d'intermédiation locative. L'Agence nationale de l'habitat (Anah), met en œuvre, depuis le 1^{er} novembre 2015, deux nouvelles mesures visant à mobiliser le parc privé conventionné afin d'en faciliter l'accès aux ménages en grande précarité, il s'agit de :

- la possibilité d'intégration d'objectifs et de missions nouvelles relatives à la promotion et au développement du conventionnement sans travaux dans l'assiette de financement du suivi-animation d'une opération programmée ;
- la création, à titre expérimental, d'une prime en faveur de l'intermédiation locative d'un montant de 1 000 €. Cette prime est attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition du recours, pour une durée de trois ans au moins, à un dispositif d'intermédiation locative *via* un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile (réfugiés statutaires ou bénéficiaires de la protection subsidiaire). Cette mesure fait l'objet de la délibération n° 2015-29 du conseil d'administration de l'Anah du 30 septembre 2015.

La présente instruction de la directrice générale de l'Anah précise les nouvelles mesures applicables.

Catégorie : directive adressée par la directrice générale de l'Anah aux services chargés de leur application, sous réserve, le cas échéant, de l'examen particulier des situations individuelles.

Domaine : transport – équipement – logement – tourisme – mer – collectivités territoriales.

Type : instruction aux services déconcentrés.

Mots clés liste fermée : Logement_Construction_Urbanisme.

Mots clés libres : Agence nationale de l'habitat – subventions – aides à l'habitat privé – conventionnement des logements avec ou sans travaux.

Références : articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 321-8, L. 321-10, les 1^o et 9^o du I de l'article R. 321-12 et le R. 321-16.

Date de mise en application : 1^{er} novembre 2015 et jusqu'au 31 décembre 2017 dans les conditions mentionnées au chapitre 3 de la présente instruction.

Pièces annexes : 5.

La directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) à Mesdames et Messieurs les préfets de région, délégués de l'Anah en région ; à Mesdames et Messieurs les préfets de département, délégués de l'Anah dans les départements (pour exécution).

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

- 1. La promotion du conventionnement sans travaux dans les opérations programmées**
 - 1.1. *Les études préopérationnelles*
 - 1.2. *Le suivi-animation des programmes*
- 2. La prime en faveur de l'intermédiation locative**
 - 2.1. *Conditions d'éligibilité*
 - 2.2. *Instruction de la demande, attribution de la prime et paiement*
 - 2.2.1. Autorité décisionnaire
 - 2.2.2. Pièces à transmettre à l'engagement et décision d'octroi
 - 2.2.3. Paiement de la prime
 - 2.3. *Paramétrage informatique et modalités de gestion de la prime dans Op@I*
 - 2.4. *Précisions complémentaires*
 - 2.4.1. Articulation avec le dispositif fiscal
 - 2.4.2. Examen des ressources des locataires
- 3. Entrée en vigueur, suivi et évaluation du dispositif**

Annexes

Introduction

Dans le cadre de l'engagement de la France en faveur de l'accueil des personnes réfugiées en besoin manifeste de protection, le Gouvernement a annoncé, le 12 septembre 2015, l'adoption de diverses mesures concernant l'hébergement et le logement, en particulier celles visant à capter des logements du parc privé conventionné à niveau social ou très social dans le cadre de solutions d'intermédiation locative.

L'Agence nationale de l'habitat (Anah), en tant qu'opérateur de l'État, participe à cette mobilisation par la mise en œuvre de deux nouvelles mesures visant à mobiliser le parc privé conventionné afin d'en faciliter l'accès aux ménages en grande précarité. Celles-ci ont été présentées lors du conseil d'administration du 30 septembre 2015.

La première mesure porte sur la promotion du conventionnement sans travaux dans les opérations programmées. Elle offre la possibilité d'intégration d'objectifs et de missions nouvelles relatives au développement du conventionnement sans travaux qui peuvent être prises en compte dans l'assiette de financement du suivi-animation d'un programme.

La seconde mesure, objet de la délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015, concerne la création, à titre expérimental, d'une prime en faveur de l'intermédiation locative d'un montant de 1 000 €. Cette prime est attribuée aux propriétaires bailleurs qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition du recours, pour une durée de trois ans au moins, à un dispositif d'intermédiation locative *via* un organisme agréé en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre du droit d'asile (réfugiés statutaires ou bénéficiaires de la protection subsidiaire).

La présente instruction présente et précise les nouvelles mesures applicables.

1. La promotion du conventionnement sans travaux dans les opérations programmées

Le parc privé locatif dispose d'importants atouts pour faciliter l'insertion des ménages en situation de précarité ; il peut être rapidement mobilisé, en particulier dans le cas du conventionnement sans travaux. Une action incitative sur l'habitat privé et en direction du parc locatif conventionné constitue un levier indispensable à tout projet relatif à l'habitat qu'il concerne des actions de redynamisation d'un centre urbain dégradé ou la revitalisation d'un centre-bourg, ou qu'il s'insère dans un projet global urbain, social¹ et de développement.

Le conventionnement sans travaux est souvent insuffisamment mobilisé, tant des bailleurs que des professionnels œuvrant dans le domaine de l'habitat du fait d'une certaine méconnaissance du dispositif. On constate par ailleurs une impulsion et une organisation insuffisante de l'ingénierie sur le développement du conventionnement sans travaux et la mobilisation des bailleurs sur ce champ pourrait être davantage portée par les acteurs publics.

C'est pourquoi la mobilisation des différents acteurs œuvrant en faveur du logement, et notamment de l'accueil des bénéficiaires d'une protection internationale au titre du droit d'asile, passe avant tout par le développement d'une ingénierie adaptée, notamment en soutenant les collectivités maîtres d'ouvrage qui souhaitent s'en doter.

Ainsi, de nouvelles missions relatives à la promotion du conventionnement sans travaux peuvent désormais être intégrées aux études préopérationnelles et au suivi-animation des programmes financés par l'Anah.

Dans les deux cas, les modalités de financement et d'éligibilité restent celles fixées par délibération du conseil d'administration² et par instruction de la directrice générale du 13 octobre 2010, complétée par les dispositions ci-dessous.

Ces actions de promotion ont vocation à s'appliquer sur tout le territoire dès lors qu'un enjeu d'accès au logement est identifié. Néanmoins, il semble d'ores et déjà pertinent de faciliter la mobilisation de ce dispositif sur les territoires suivants :

- communes SRU³ ;

¹ Dans le cadre du PLALHPD par exemple.

² Délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 en vigueur, concernant les prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations.

³ Communes relevant de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains.

- zones détendues disposant d'un parc vacant ou dégradé qui pourrait être requalifié et où une action en faveur des propriétaires bailleurs est envisagée (par exemple dans les territoires relevant du programme de revitalisation des centres-bourgs);
- centres anciens dans le cadre d'OPAH de renouvellement urbain.

1.1. Les études préopérationnelles

L'intégration de ces nouvelles missions suppose au préalable la réalisation d'une analyse du marché local de l'habitat afin de définir précisément l'intérêt ou non de favoriser un parc conventionné sans travaux. Cette analyse pourra être intégrée aux études préopérationnelles financées conformément aux dispositions déjà existantes *via* l'inscription d'un volet spécifique sur le développement du conventionnement sans travaux (volet non obligatoire).

Pour les études préopérationnelles en cours, il est possible d'intégrer un volet spécifique qui pourra faire l'objet d'un engagement complémentaire dans la limite du plafond de dépenses subventionnables applicable.

En revanche, pour les opérations programmées en cours (convention signée), il ne pourra pas être sollicité le financement d'une étude et d'un diagnostic préalable ou de repérage pour étudier la mise en place d'un dispositif spécifique de promotion du conventionnement sans travaux au sein d'une opération programmée (y compris pour les programmes en cours).

1.2. Le suivi-animation des programmes

Le contenu des missions de suivi-animation est étendu au développement du conventionnement sans travaux. Désormais, en opération programmée de type OPAH et PIG, la mission de suivi-animation peut intégrer les prestations d'animation relatives au conventionnement sans travaux. Dans ce cas, les conventions de programme devront prévoir explicitement des objectifs spécifiques liés au conventionnement sans travaux et les prestations afférentes seront incluses dans l'assiette de la part fixe annuelle du suivi-animation de l'opération financée par l'Anah⁴.

Les missions de l'opérateur pourront notamment porter sur la prospective, des actions d'information et de sensibilisation auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers, ainsi que sur l'accompagnement des propriétaires sur l'ensemble de la démarche de conventionnement et notamment :

- la vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence ;
- les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire, les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec les organismes d'intermédiation locative ;
- l'élaboration de la convention avec l'Anah ;
- l'élaboration du projet de bail...

Vous trouverez en annexe 1 à la présente instruction un modèle de clauses types à intégrer aux conventions d'opérations programmées.

Ces dispositions s'appliquent aux nouvelles conventions de programmes qui seront conclues et pour lesquelles des actions en faveur du conventionnement sans travaux auront été identifiées comme pertinentes au terme de l'étude préopérationnelle. Elles s'appliquent également aux conventions de programme en cours, qui pourront faire l'objet d'un avenant à cet effet prévoyant explicitement des objectifs et des missions complémentaires en matière de conventionnement sans travaux. Dans ce dernier cas, la collectivité produira une note justifiant l'intégration de cette action en faveur du conventionnement sans travaux en cours d'opération programmée.

2. La prime en faveur de l'intermédiation locative

Cette prime a été instituée par délibération n° 2015-29 du conseil d'administration du 30 septembre 2015 de l'Anah, jointe en annexe 2 à la présente instruction.

D'un montant de 1 000 € par logement, la prime en faveur de l'intermédiation locative (PIL) peut être octroyée aux bailleurs pour chaque logement conventionné à niveau social ou très social, avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, lorsque le bailleur s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative *via* un organisme agréé pour une durée minimale de trois ans.

⁴ Ces prestations ne donnent pas lieu en revanche à l'attribution de parts variables spécifiques.

2.1. Conditions d'éligibilité

La prime est attribuée aux propriétaires bailleurs et aux autres bénéficiaires visés au 1^o du I de l'article R. 321-12 du CCH⁵, dans les conditions cumulatives suivantes :

a) Le conventionnement du logement à niveau social ou très social :

Seul le conventionnement à loyer social ou très social ouvre droit au bénéfice de la prime. Le conventionnement à niveau intermédiaire ne le permet pas, même en cas de recours à un dispositif d'intermédiation locative.

La prime peut être attribuée pour un logement faisant l'objet ou non de travaux financés par l'Anah (conventionnement avec ou sans travaux).

Pour les conventions avec travaux portant sur plusieurs logements conventionnés au titre de l'article L. 321-8 du CCH, il peut être attribué une prime pour chaque logement pour lequel le bailleur signe les engagements spécifiques relatifs à l'intermédiation locative. Par ailleurs, l'attribution de cette prime est cumulable avec les deux autres primes prévues par le régime d'aides de l'Anah applicables aux bailleurs (prime de réduction de loyer d'une part et prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires d'autre part⁶).

b) Le recours à un dispositif d'intermédiation locative :

L'attribution de la prime intermédiation locative est subordonnée au recours à un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté. Un dispositif d'intermédiation locative s'entend comme l'ensemble des pratiques locatives faisant intervenir un organisme agréé, tiers de confiance dans la relation entre le bailleur et l'occupant du logement. L'intermédiation locative peut être assurée selon deux modalités distinctes : la location en vue de la sous-location d'une part ou le mandat de gestion d'autre part.

Ce type de dispositif permet une gestion adaptée et un accompagnement spécifique afin de s'ajuster au profil des publics logés.

Ces dispositifs visent au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées à savoir :

- les personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH, c'est-à-dire toute famille ou personne éprouvant des difficultés particulières pour se loger ou se maintenir dans leur logement en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence ;
- les personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition visées à l'article L. 321-10.

Dans la pratique, il s'agit le plus souvent des publics prioritaires désignés dans les PLALHPD.

La location en vue de la sous-location

Le propriétaire loue son logement à un organisme agréé qui le sous-loue à un ménage dont la situation ne lui permet pas d'accéder à un logement dans des conditions de droit commun. Le bail conforme à la loi du 6 juillet 1989 est conclu entre le bailleur et l'organisme agréé. Celui-ci étant locataire, le propriétaire est garanti du paiement des loyers et de la restitution de son bien en bon état.

Le mandat de gestion

Le propriétaire fait appel à un tiers social pour qu'il assure une gestion locative « adaptée » avec un suivi individualisé et dans une logique de prévention. Le tiers social accompagne le locataire lors de son entrée dans le logement et sur toute la durée du mandat. Il aide le locataire à pallier tout problème lié au logement et intervient en cas de difficulté (voisinage, technique, financière). Par ailleurs, il peut accompagner le bailleur dans ses démarches administratives et fiscales et intégrer le financement de dispositifs de garantie contre la vacance et les impayés de loyer. Le tiers social peut être une agence immobilière sociale (à titre d'exemples : réseau national des AIVS[®] et SOLIHA AIS) qui assure la gérance de logements du parc privé, selon les modalités prévues à l'article L. 442-9 du CCH en tant que mandataire et titulaire de la carte professionnelle prévue à l'article 3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi « Hoguet ».

⁵ Elle ne peut être octroyée aux organismes agréés au titre de l'article L. 365-2 du CCH en tant que propriétaires ou titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux lorsqu'ils reçoivent une aide dans les conditions prévues au 9^o de la délibération n° 2013-08 du conseil d'administration du 13 mars 2013 (« organismes MOI »).

⁶ Cf. 5^o et 6^o de la délibération n°2013-08 du 13 mars 2013. Ces primes ne sont pas applicables au conventionnement sans travaux.

Le bail conforme à la loi du 6 juillet 1989 est conclu directement entre le bailleur et le locataire. Le bailleur conclut parallèlement un mandat de gestion avec l'organisme d'intermédiation locative.

c) Via un organisme agréé :

La prime intermédiation locative ne peut être octroyée qu'à la condition que l'organisme assurant l'intermédiation locative dispose de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu à l'article L.365-4 pour les activités relevant du 3° de l'article L.365-1 du CCH.

Cet agrément est accordé par l'autorité administrative pour une période de cinq ans renouvelable dans les conditions précisées par la circulaire du 6 septembre 2010 relative aux agréments des organismes agissant en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées.

Sur le plan opérationnel, il conviendra de développer ou conforter des partenariats actifs avec les organismes chargés de l'accueil de la demande, de l'accompagnement social lié au logement sur le territoire et de recenser les structures susceptibles de mettre en œuvre ces dispositifs sur votre territoire de gestion afin d'orienter au mieux le public intéressé. À ce titre, les services instructeurs sont invités à se rapprocher de la direction départementale de la cohésion sociale afin de disposer de la liste des organismes agréés (et de sa mise à jour régulière). Cela permettra d'une part, de fournir cette liste aux bailleurs intéressés par le dispositif, et, d'autre part, de s'assurer du respect de cette condition d'agrément lors du paiement de la prime sans avoir à solliciter systématiquement du demandeur la copie de cet agrément.

d) Pour une durée minimale de trois ans :

L'octroi de la prime est conditionné à l'engagement de recourir pendant une durée de trois ans minimum au dispositif d'intermédiation locative⁷. Cette durée d'engagement court à compter de la date de prise d'effet de la convention conclue en application de l'article L.321-8 du CCH.

2.2. Instruction de la demande, attribution de la prime et paiement

2.2.1. Autorité décisionnaire

La décision d'attribution de la prime est prise par l'autorité ayant compétence pour décider de l'attribution des subventions de l'Anah, qui est également compétente pour la signature des conventions avec travaux.

En conventionnement sans travaux en revanche, l'autorité compétente pour l'attribution des subventions peut différer de celle compétente pour le conventionnement sans travaux. Cette situation concerne le seul cas d'un délégataire de compétence qui n'aurait pas à ce jour pris en charge le conventionnement sans travaux dans les conditions définies par l'instruction du 23 avril 2014 relative à la prise en charge du conventionnement sans travaux par les délégataires de compétence.

Dans cette configuration, il appartient, pour un même dossier de demande de conventionnement sans travaux comportant une demande d'attribution de la prime, d'une part, au délégué de l'agence dans le département de signer la convention sans travaux et, d'autre part, au délégataire de compétence d'attribuer la prime intermédiation locative.

Les territoires concernés devront s'organiser de la manière la plus rationnelle et fluide possible afin d'une part que la dissociation entre l'autorité décisionnaire et le signataire de la convention sans travaux n'engendre pas un délai excessif dans le traitement des dossiers et d'autre part de faciliter la lisibilité du dispositif par le demandeur.

En délégation de compétence de type 2, l'instruction des aides étant assurée par les services de l'État, la dissociation des autorités compétentes ne soulève pas de difficulté particulière dès lors qu'il est veillé à la signature de la décision d'attribution de la prime par le délégataire. En délégation de compétence de type 3 en revanche, les deux services instructeurs distincts pour la prime et le conventionnement devront déterminer des modalités d'échanges spécifiques sous la coordination du délégué de l'agence (cf. annexe 5 de la présente instruction).

2.2.2. Pièces à transmettre à l'engagement et décision d'octroi

Lors du dépôt de sa demande de subvention pour travaux ou de sa demande de convention sans travaux, le bailleur joint un formulaire spécifique signé obligatoirement par lui, par lequel il s'engage à recourir à un dispositif d'intermédiation locative pendant trois ans minimum.

⁷ La poursuite du recours à un dispositif d'intermédiation locative à l'issue des trois ans ne donne pas lieu à l'attribution d'une nouvelle prime.

Ce formulaire spécifique est joint en annexe 3 de la présente instruction. Seuls sont recevables les engagements matérialisés par ce formulaire, disponible sous anah.fr (sous les rubriques demande de subvention – conventionnement avec travaux – conventionnement sans travaux).

La décision d'octroi de la prime est prise :

- en conventionnement avec travaux : concomitamment à la décision d'attribution de subvention ; le montant total de subvention est augmenté du montant de 1 000 € de la prime ;
- en conventionnement sans travaux : une décision spécifique d'attribution de la prime de 1 000 € est adressée au demandeur, concomitamment au courrier accordant la convention. Un modèle de décision spécifique est créé à cet effet et figure en annexe 4 de la présente instruction.

2.2.3. Paiement de la prime

Modalités de demande de paiement

Le délai pour solliciter le paiement de la prime diffère en conventionnement avec et sans travaux :

- en conventionnement avec travaux, les justificatifs du respect des engagements liés à l'attribution de la prime sont à fournir lors de la demande de paiement du solde de la subvention, donc dans le délai de trois ans après la décision d'attribution de subvention, éventuellement prorogé dans les conditions définies par l'article 14 du règlement général de l'agence (RGA) ;
- en conventionnement sans travaux, les justificatifs doivent être produits dans un délai d'un an maximum à compter de la décision d'octroi de la prime.

À défaut, la décision d'octroi de la prime devient caduque et devra faire l'objet d'une décision de retrait dans les conditions définies par l'article 21 du RGA.

Pièces justificatives à joindre à la demande de paiement

Le bailleur doit fournir, outre les pièces relatives au conventionnement (bail et avis d'imposition des locataires) et celles prévues en cas d'attribution d'une subvention pour travaux, le cas échéant :

- en mandat de gestion : la copie du mandat de gestion conclu entre le bailleur et l'organisme agréé. À noter qu'il n'appartient pas au service instructeur de vérifier que la durée du mandat de gestion couvre effectivement les trois années d'engagement ;
- dans le cadre d'un conventionnement sans travaux, le bénéficiaire doit joindre également un relevé d'identité bancaire (original) nécessaire à la liquidation et au paiement de la subvention. À noter qu'aucun formulaire de demande de paiement spécifique n'est à transmettre. La réception des pièces justificatives vaut demande de paiement.

La copie de l'agrément de l'organisme n'a pas à être jointe à la demande de paiement dans la mesure où les services instructeurs disposent de la liste des organismes agréés et sont en mesure de vérifier le respect de cette condition. Sur ce point également, il n'est pas nécessaire de s'assurer que la durée de l'agrément couvre celle des engagements de trois ans. La copie de l'agrément n'est à solliciter du demandeur à titre de pièce complémentaire que dans le cas où la structure en question n'est pas répertoriée sur le territoire.

Examen des justificatifs et conséquences du non-respect des engagements

L'autorité décisionnaire vérifie les pièces et documents produits, puis liquide le montant de la prime dans Op@l en même temps que celui de la subvention Anah pour travaux, le cas échéant. Pour les territoires hors délégation de compétence et ceux en délégation de type 2 (paiement des aides assuré par l'Anah), les justificatifs à adresser à l'agence comptable, concernant la prime d'intermédiation locative en cas de conventionnement avec ou sans travaux, sont identiques à ceux requis habituellement pour le paiement de toute aide : ordre de paiement, décision d'attribution de subvention et pièces justifiant le paiement au véritable créancier (RIB, procuration, mandat...).

En conventionnement avec travaux, si les justificatifs du respect des engagements liés à la prime ne sont pas produits à l'appui de la demande de solde (ou non probants), une procédure de retrait de la prime est engagée (lettre d'information préalable, puis décision de retrait) avant de solder la subvention pour travaux.

De la même manière, en conventionnement sans travaux, si les justificatifs ne sont pas produits dans le délai d'un an (ou non probants), une procédure de retrait est engagée. Le non-respect des engagements liés à la prime d'intermédiation locative ne fait pas obstacle à la validation de la convention si toutes les conditions sont remplies par ailleurs.

2.3. Paramétrage informatique et modalités de gestion de la prime dans Op@I

La mise en œuvre de cette prime nécessite le paramétrage d'une réglementation nouvelle dans l'outil Op@I.

En 2016 et 2017, toute nouvelle réglementation créée et nouvellement paramétrée dans Op@I intégrera une ligne supplémentaire relative à cette prime.

En revanche, pour les réglementations particulières déjà existantes dans Op@I, antérieurement au 1^{er} janvier 2016, le paramétrage s'effectuera à la demande pour chaque territoire concerné dès lors qu'il aura reçu une demande de prime intermédiation locative. Le service instructeur sollicitera ce paramétrage en s'adressant au pôle assistance réglementaire et technique de l'Anah suivant les procédures habituelles.

Les précisions utiles sur le paramétrage informatique et les modalités de gestion de la prime dans Op@I sont apportées en annexe 5 de la présente instruction.

2.4. Précisions complémentaires

2.4.1. Articulation avec le dispositif fiscal

Quel que soit le type de dispositif d'intermédiation locative auquel a recours le bailleur, il peut bénéficier, sous réserve de respecter les conditions définies au *m* du I de l'article 31 du code général des impôts d'une déduction fixée à 60 % des revenus bruts des logements donnés en location si ces logements font l'objet d'une convention à loyer social et très social (convention mentionnée à l'article L. 321-8 du CCH). Cette déduction est consentie à compter de la date de prise d'effet de la convention⁸ et pendant toute sa durée d'application.

Cette déduction peut être portée au taux de 70 % sous les conditions cumulatives suivantes :

- logement donné en location à un organisme public ou privé en vue de sa sous-location, meublée ou non à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du CCH ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes ;
- et situé dans les communes classées dans les zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définies par arrêté. Pour les baux conclus depuis le 1^{er} janvier 2015 et afférents à des conventions signées à compter de cette même date, la liste des communes classées dans les zones A *bis*, A, B1 et B2 est fixée par l'annexe I de l'arrêté du 1^{er} août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH modifié par l'arrêté du 30 septembre 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du CCH.

En application de l'instruction fiscale 5 D-2-12 du 29 mars 2012, le bailleur doit envoyer à l'administration fiscale, conjointement à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction de 70 % (en plus des pièces précisées à la fiche n°8 de cette même instruction) une déclaration sur l'honneur conjointe du contribuable et de l'organisme locataire précisant que l'occupant du logement est une personne mentionnée ci-dessus.

Il est appelé l'attention sur le fait que la location/sous-location en zone C ainsi que le recours au mandat de gestion quelle que soit la zone concernée n'ouvrent pas droit à cette déduction de 70 %.

2.4.2. Examen des ressources des locataires

Le bailleur doit fournir à l'Anah l'avis d'imposition de l'année *N* – 2 de son locataire afin d'attester du respect des plafonds de ressources.

Cette obligation s'impose également au cas du sous-locataire. En effet, je vous rappelle que le décret n° 2008-529 du 4 juin 2008 pris en application de l'article 31 du code général des impôts et relatif à la déduction spécifique des revenus fonciers pour les locations consenties à un organisme public ou privé dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah, impose « la production d'une copie de l'avis d'impôt sur le revenu du sous-locataire ou de l'occupant du logement établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle pour laquelle la location à cet organisme ouvre droit pour la première fois à la déduction calculée en fonction du revenu brut ».

⁸ Il est rappelé que cette date correspond à celle de prise d'effet du bail.

Par ailleurs, votre attention est appelée sur l'instruction fiscale 5 B-11-10 du 15 janvier 2010 relative aux plafonds de ressources du locataire pour le bénéfice de certains dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif, qui prévoit que les candidats locataires dont les revenus perçus l'année de référence ont été imposés dans un autre État et qui ne peuvent donc pas justifier de leurs ressources fiscales, peuvent présenter une « attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs ».

Par ailleurs, afin que les personnes bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile (réfugiés statutaires et ceux bénéficiant de protection subsidiaire) puissent accéder au parc privé conventionné, notamment dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative, j'ai sollicité l'administration fiscale pour prévoir des aménagements aux conditions de justifications des ressources dans ce cas spécifique.

Ce public n'est en effet, par définition, pas en mesure de produire les justificatifs de ressources nécessaires, qu'il s'agisse d'un avis d'imposition ou d'une attestation d'une autre administration ou d'un employeur. Vous serez informés des modalités spécifiques d'examen des ressources de ces personnes dès qu'elles me seront communiquées par l'administration fiscale.

3. Entrée en vigueur, suivi et évaluation du dispositif

Les dispositions de la présente instruction relatives à la promotion du conventionnement sans travaux dans les opérations programmées sont immédiatement applicables.

S'agissant de la prime intermédiation locative, la délibération n° 2015-29 prévoit que la prime est applicable à toutes les demandes de subventions pour travaux agréées ou aux conventions sans travaux accordées entre le 1^{er} novembre 2015 et le 31 décembre 2017. Elle ne peut donc être octroyée à l'occasion d'une prorogation de convention.

Par ailleurs, s'agissant d'un dispositif expérimental institué pour une durée limitée de deux ans, il est demandé de ne pas mettre en œuvre dans les programmes d'actions une priorisation des cas d'attribution de la prime intermédiation locative. De la même manière, les conditions d'attribution de cette prime, définies par le conseil d'administration, ne doivent pas faire l'objet de critères plus restrictifs que ceux définis nationalement. Il est rappelé à cette occasion, que les programmes d'actions ne peuvent pas édicter des règles de priorisations particulières ou prévoir des adaptations locales pour la conclusion des conventions sans travaux hors fixation des niveaux de loyers.

Enfin, les DDT se rapprocheront des DDSCS afin d'assurer un suivi régulier des logements qui entreront dans un dispositif d'intermédiation grâce à ce financement nouveau afin de :

- fluidifier les circuits d'informations entre les organismes d'intermédiation, les demandeurs de logement (notamment public prioritaire du PLALHPD) et les services en charge du pilotage et de l'animation des politiques sociales de l'habitat ;
- veiller à faciliter l'accès au logement des ménages les plus précaires identifiés par les services sociaux de l'État et des collectivités locales ;
- identifier, dénombrer et suivre dans la durée le fonctionnement du parc de logements en intermédiation locative ;
- organiser le soutien des organismes en charge de l'intermédiation locative dans leurs missions et pérenniser ainsi leurs activités ;
- organiser de manière concertée l'évaluation à l'échelle locale du dispositif soit dans le cadre de l'évaluation globale du PLALHPD soit sous forme de contribution à l'évaluation nationale.

Ce dispositif fera en effet l'objet d'un bilan et d'une évaluation dans le courant de l'année 2017 afin d'évaluer sa pertinence et les modalités de son maintien.

Pour toute question relative à la présente instruction, les services sont invités à interroger le pôle assistance réglementaire et technique de la DEAT (pole.assistance@anah.gouv.fr).

Fait le 11 décembre 2015.

La directrice générale,
B. GUILLEMOT

Annexes

- Annexe 1. – Modèle de clauses types des conventions de programme relatives à la promotion du conventionnement sans travaux.
- Annexe 2. – Délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015 relative au financement d'une prime en faveur de l'intermédiation locative.
- Annexe 3. – Formulaire « prime intermédiation locative – engagement spécifique du bailleur ».
- Annexe 4. – Modèle de décision d'attribution de la prime intermédiation locative en conventionnement sans travaux.
- Annexe 5. – Paramétrage informatique et modalités de gestion de la prime dans Op@l.

ANNEXE 1

MODÈLE DE CLAUSES-TYPES D'OPAH ET PIG RELATIVES À LA PROMOTION DU CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX

Rappel: la délibération n° 2011-09 du 15 mars 2011 du Conseil d'administration impose le respect de clauses et de principes qui conditionnent la signature de la convention de programme par l'Anah, ainsi que l'octroi des subventions au titre des prestations d'ingénierie nécessaires à la mise en œuvre du programme.

En application de la présente instruction, il pourra être inséré, dans ces conventions, les clauses suivantes relatives au conventionnement sans travaux:

Volet conventionnement sans travaux

À intégrer au volet 3.3 « volet immobilier »

Descriptif du dispositif

Ce volet consiste à développer et préciser les actions à mettre en place en vue de favoriser le conventionnement sans travaux.

Il s'agit de préciser les actions pour identifier, informer et accompagner les bailleurs privés de logements ne nécessitant pas de travaux pour leur permettre de louer leur logement en respectant certains plafonds de loyers et de ressources des locataires. Il s'agira également, si besoin, de favoriser le recours à des dispositifs d'intermédiation locative: location/sous-location ou mandat de gestion.

Les modalités de travail et de coordination des acteurs impliqués seront décrites.

Un travail de partenariat pourra être engagé avec des acteurs tels que les organismes agréés œuvrant sur le terrain.

Le cas échéant, un lien avec les dispositifs inscrits dans le PLALHPD sera prévu.

Pour les logements conventionnés (avec ou sans travaux) avec recours à un dispositif d'intermédiation locative, la convention de programme pourra prévoir les modalités de concertation et d'échanges avec les organismes agréés concernés.

Objectifs

La description des actions sera accompagnée d'objectifs spécifiques mesurables (nombre de logements conventionnés sans travaux, type de loyer, recours à des dispositifs d'intermédiation locative...).

Sur la base de ces objectifs et du calendrier prévisionnel de réalisation, des indicateurs de résultats et de suivi seront élaborés afin d'évaluer la mise en œuvre de ce volet.

À intégrer au volet 7.2.2 « Contenu des missions de suivi-animation »

À titre d'exemple, les missions de l'opérateur pourront notamment porter sur la prospective, sur des actions de communication et d'information auprès des propriétaires et des acteurs immobiliers, ainsi que sur l'accompagnement du propriétaire sur l'ensemble de la démarche de conventionnement, et notamment:

- la vérification de l'état initial du logement au regard des normes de décence;
- les simulations fiscales utiles à la décision du propriétaire, les conseils sur les dispositifs de sécurisation du bailleur et les relations avec les organismes d'intermédiation locative;
- l'élaboration de la convention avec l'Anah;
- l'élaboration du projet de bail...

ANNEXE 2

DÉLIBÉRATION N° 2015 – 29 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 SEPTEMBRE 2015, RELATIVE AU FINANCEMENT D'UNE PRIME EN FAVEUR DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Il est institué, à titre expérimental, une prime aux propriétaires bailleurs ou assimilés qui concluent une convention à loyer social ou très social, sous condition du recours à un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté, notamment ceux bénéficiant d'une protection internationale au titre de l'asile. Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financés par l'Anah.

Cette prime est attribuée dans les conditions suivantes :

a) La prime, d'un montant forfaitaire de 1 000 € par logement, peut être octroyée aux bénéficiaires visés au 1° du I du R.321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dont le logement est conventionné au titre de l'article L.321-8. Elle est conditionnée au recours, pour une durée d'au moins trois ans à compter de la prise d'effet de la convention pour le logement concerné, à un dispositif d'intermédiation locative, *via* un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et la gestion locative sociale prévu au 3° de l'article L.365-1, prenant la forme :

- d'une location du logement en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L.301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ou en vue de l'hébergement des mêmes personnes ;
- ou d'un mandat de gestion confié à un organisme, de type agence immobilière sociale, assurant une gestion locative adaptée.

b) L'engagement du bénéficiaire de recourir à un dispositif d'intermédiation locative est matérialisé par un formulaire spécifique, accompagnant la demande de subvention pour travaux ou de conventionnement. Ce formulaire d'engagement est annexé à une instruction du directeur général, précisant également les pièces justificatives du respect de cet engagement nécessaires pour le paiement de la prime.

c) Ces pièces justificatives sont transmises :

- dans les délais fixés par l'article 14 du règlement général de l'agence lorsque le logement conventionné fait l'objet d'une aide aux travaux par l'Anah ;
- dans un délai d'un an à compter de la décision d'octroi de la prime lorsque le conventionnement du logement n'est pas lié à l'attribution d'une aide aux travaux par l'Anah.

À défaut, la décision d'octroi de la prime devient caduque.

d) Le non-respect des conditions d'attribution de la prime entraîne son retrait et reversement dans les conditions définies par les articles R.321-21 du CCH et 21 du règlement général de l'agence.

*
* *

La présente délibération est applicable aux demandes de subventions pour travaux agréées ou aux conventions sans travaux accordées à compter du 1^{er} novembre 2015 et jusqu'au 31 décembre 2017.

Une instruction de la directrice générale précise les conditions d'application de la présente délibération.

ANNEXE 3

FORMULAIRE

Le formulaire de demande de prime est accessible à l'adresse suivante :

<http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Formulaires/formulaire-PIL.pdf>

Nota : il ne peut être utilisé, exclusivement, qu'en complément de l'un des deux formulaires suivants :

- CERFA n° 12 709*05 : demande de subvention – Propriétaires bailleurs, lui-même accompagné du CERFA n° 14 039*02 relatif au conventionnement Anah avec travaux subventionnés ;
- CERFA n° 12 808*05 : conventionnement à loyer social ou très social (conventionnement Anah sans travaux).

ANNEXE 4

MODÈLE DE DÉCISION D'ATTRIBUTION DE LA PRIME INTERMÉDIATION LOCATIVE EN CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX

Objet: notification d'attribution de prime intermédiation locative

Référence dossier:

Adresse de l'immeuble:

Monsieur, Madame,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé de vous réserver *[après consultation de la commission locale d'amélioration de l'habitat]*, au vu de votre engagement spécifique, une prime de 1 000 € en application de la délibération n° 2015-29 du 30 septembre 2015 du conseil d'administration de l'agence.

Le versement et le maintien du bénéfice de cette prime sont conditionnés au respect de votre engagement spécifique de recourir à un dispositif d'intermédiation locative à destination des personnes visées à l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, pendant une durée de trois ans à compter de la prise d'effet de la convention.

Conformément aux dispositions de la délibération précitée, la décision d'octroi de la subvention deviendra caduque si les justificatifs de la réalisation de votre engagement n'ont pas été transmis dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

La subvention qui vous sera effectivement versée vous sera réglée par virement bancaire, par l'agent comptable de *(l'Anah - du délégataire de compétence)*, au vu des documents justificatifs envoyés (bail, avis d'imposition, RIB original, copie du mandat de gestion le cas échéant).

Vous voudrez bien adresser ces documents *(à la délégation de l'Anah ou au délégataire de compétence)* avant le , faute de quoi la présente décision deviendra caduque.

L'Anah devra être immédiatement informée de tout changement susceptible de remettre en cause la décision d'octroi de la prime.

Il vous est enfin rappelé que si les engagements que vous avez souscrits lors du dépôt de votre demande n'étaient pas respectés ou en cas de fausses déclarations ou de manœuvres frauduleuses, vous vous exposeriez au retrait et reversement de cette prime. Les services de *(l'Anah ou du délégataire de compétence)* pourront faire procéder à tout contrôle des engagements.

Pour tout complément d'information, je reste à votre disposition et vous prie d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le délégué de l'agence dans le département *(ou le délégataire)*

A N N E X E 5

PARAMÉTRAGE INFORMATIQUE ET MODALITÉS DE GESTION DE LA PRIME DANS OP@L

En 2016 et 2017, toute nouvelle réglementation créée et nouvellement paramétrée dans Op@L intégrera une ligne supplémentaire relative à cette prime.

En revanche, pour les réglementations particulières déjà existantes dans Op@L, antérieurement au 1^{er} janvier 2016, le paramétrage s'effectuera à la demande pour chaque territoire concerné dès lors qu'il aura reçu une demande de prime intermédiation locative (PIL). Le service instructeur sollicitera ce paramétrage en s'adressant au pôle assistance réglementaire et technique de l'Anah suivant les procédures habituelles.

Sur les courriers

Pour le conventionnement avec travaux, le modèle de lettre de notification de la subvention actuellement utilisé n'est pas modifié. Le montant de la subvention sera juste augmenté du montant de 1 000 € de la prime intermédiation locative.

Pour le conventionnement sans travaux, un nouveau courrier d'octroi de prime a été créé et sera intégré dans Op@L (voir ce modèle joint en annexe n°4 de la présente instruction).

Sur les modalités d'instruction

Dans le cas du conventionnement avec travaux, l'attribution de la prime suit les conditions applicables à la subvention pour travaux. Le calcul de la subvention intègre le montant d'une prime intermédiation locative, ou d'autant de primes qu'il y a de logements concernés par des engagements spécifiques pour le dossier de subvention pour travaux dès lors que la réglementation correspondante à la prime afférente au ou aux logement(s) a été renseignée dans Op@L.

Dans le cas du conventionnement sans travaux, les modalités d'instruction sont différenciées suivant les caractéristiques du territoire de gestion. Deux situations peuvent se présenter :

a) Pour les territoires hors délégation de compétence et ceux en délégation de compétence (de type 2 ou 3) ayant pris en charge le conventionnement sans travaux :

Dans cette situation le délégué de l'Anah dans le département et le délégataire de compétence sont compétents, chacun sur leur territoire, à la fois pour conclure les conventions sans travaux et décider de l'attribution d'une subvention de l'Anah.

Lorsqu'un formulaire d'engagement spécifique prime intermédiation locative, joint à la demande de convention sans travaux, est adressé au service instructeur, un dossier de convention sans travaux « CST » est créé avec un sous-dossier « prime PIL » qui sera associé à cette convention et qui engendrera un courrier de notification adapté à cette situation (voir annexe 4), ainsi que le courrier accordant la convention. Le processus d'instruction est identique à celui de tout dossier de subvention :

1° Création dans Op@L, par le service instructeur, du dossier « CST » comportant le sous-dossier prime intermédiation locative.

2° Le délégué de l'Anah ou le délégataire compétent en matière de conventionnement sans travaux accorde et signe la convention, engage la prime (subvention à 1 000 €), et notifie au bailleur la décision d'attribution de la prime (sur la base du nouveau modèle créé) concomitamment au courrier accordant la convention sans travaux.

3° À réception des justificatifs exigés tant pour le conventionnement du logement que pour pour le bénéfice de la prime intermédiation locative, la convention sans travaux est validée si l'ensemble des conditions est respecté et il est procédé à la mise en paiement de la prime.

b) Pour les territoires en délégation de compétence n'ayant pas pris en charge le conventionnement sans travaux :

La gestion du conventionnement sans travaux reste de la compétence du délégué de l'Anah. Celui-ci accorde, signe et valide la convention sans travaux.

L'attribution d'une subvention est de la compétence du délégataire. Celui-ci signe la décision d'attribution de la prime intermédiation locative, qui est ensuite envoyée par le délégué de l'agence au demandeur.

Cette situation suppose que les compétences de chacun soient exercées de manière concertée, sous la coordination et le suivi du délégué de l'Anah. Compte tenu de sa compétence en matière de convention sans travaux, ce dernier reste naturellement l'interlocuteur unique du bénéficiaire pour la demande de convention sans travaux, la demande de prime ainsi que pour la transmission des pièces justificatives.

Le processus d'instruction s'effectue de la manière suivante⁹:

1° Les demandes de conventionnement sans travaux sont réceptionnées par le délégué de l'Anah, seul compétent pour conclure ce type de convention.

2° La délégation de l'Anah crée un dossier de conventionnement sans travaux:

En délégation de type 2, le dossier de convention sans travaux « CST » est créé avec un sous-dossier « prime PIL » en renseignant dans Op@I la réglementation « PIL » qui sera créée à cet effet. La décision d'attribution de la prime, qui est envoyée au bailleur par le délégué de l'agence, est signée par le délégataire. La convention est accordée (signée) par le délégué de l'Anah qui envoie également le courrier accordant la convention sans travaux signé par lui.

En délégation de type 3, la délégation de l'Anah ne crée pas un sous-dossier comme dans le cas précédent mais crée, pour le compte du délégataire, concomitamment un dossier « travaux » (bailleur classique), renseigne dans Op@I, le logement, le statut locatif (LC- LCTS), et la réglementation « PIL » qui sera créée à cet effet. Ce dossier sera lié avec le dossier de conventionnement sans travaux. Dans tous les cas, le délégué de l'Anah transmet immédiatement l'information au délégataire, qui devra assurer l'engagement de la prime sur ce dossier qui aura déjà été ouvert, numéroté et renseigné par la délégation de l'Anah. Ce dossier de prime « PIL » est engagé, sans tarder, suivant les mêmes modalités qu'un dossier bailleur portant sur une subvention avec travaux.

Le délégataire informe sans délai le délégué de l'Anah de l'engagement de la PIL en lui transmettant le courrier de notification de la prime signé. Le délégué de l'Anah transmet cette notification au bénéficiaire de manière concomitante à la convention signée par le délégué de l'Anah ainsi qu'au courrier accordant la convention sans travaux.

Au stade de la validation de la convention sans travaux par le délégué de l'Anah, ce dernier en informe immédiatement le délégataire qui procédera à la mise en paiement de la prime, si toutes les conditions sont remplies.

Si les conditions pour le paiement de la prime ne sont pas remplies, le délégué de l'Anah en informe immédiatement le délégataire qui devra procéder au retrait de la prime, après mise en œuvre de la procédure d'information préalable du bailleur prévue à l'article 21 du RGA.

⁹ Ce processus peut être adapté localement, en veillant toutefois à limiter le nombre d'interlocuteurs pour le propriétaire.