

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

*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

Délibération n° 2017-35 du 29 novembre 2017 du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé (art. R. 321-15 du CCH et 24 du RGA) et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (art. R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH)

NOR : TERL1804925X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

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

1. Des études et diagnostics préalables ou de repérage portant sur l'habitat privé.
2. Les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour accompagner une collectivité dans la définition d'un projet particulièrement complexe d'intervention sur l'habitat privé.
3. Les études pré-opérationnelles des opérations programmées financées par l'agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'agence, elles doivent comprendre, entre autres :
 - un volet énergie qui se traduit, notamment, par :
 - l'intégration de l'aspect énergétique à l'appréciation de l'état du bâti dans le secteur étudié, avec la réalisation d'évaluation thermique 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'information auprès d'acteurs locaux (CAF, MSA, travailleurs sociaux, SCHS, CCAS, ARS, DDCS...);
 - une collecte et une analyse de données statistiques ;
 - un état des lieux sur les procédures administratives engagées en matière de santé et de sécurité publiques ;
 - des visites d'un échantillon d'immeubles ou de logements ;
 - dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté, un volet relatif à la réalisation du diagnostic complet, à l'élaboration de la stratégie de redressement et à la définition du programme de travaux.
4. Les études de faisabilité d'une opération de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

5. Les missions de suivi-animation (assistance technique, juridique et administrative ou d'accompagnement sanitaire et social, mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale...) des opérations programmées financées par l'agence (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Le respect des clauses types des conventions de programmes approuvées par délibération du conseil d'administration en application du 12° du I de l'article R.321-5 du CCH conditionne l'octroi des financements à l'ingénierie correspondant. Sauf exception justifiée, les missions de suivi-animation ne sont subventionnables que si des études préalables et/ou pré-opérationnelles ont été préalablement mises en œuvre ou si, à défaut, le maître d'ouvrage disposait d'éléments de diagnostic et de repérage suffisants pour permettre le lancement de l'opération programmée.

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

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

Dans le cas d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficulté (OPAH « copropriété », plan de sauvegarde, volet « copropriété en difficulté » d'une opération programmée, opération de requalification de copropriétés dégradées - ORCOD), les missions de suivi-animation comprennent, si elles n'ont pas été réalisées dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, les prestations nécessaires pour la réalisation du diagnostic et l'élaboration de la stratégie et du programme de travaux. Le financement du suivi-animation est également 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.

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

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

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

- les expertises nécessaires (géomètre, expertise technique ou juridique particulières...) dans le cadre d'une OPAH « copropriété dégradée », d'un plan de sauvegarde ou d'une ORCOD ;
- l'aide au redressement de la gestion par le renforcement des missions confiées au syndic ou à un prestataire (avocat, procédures...) ou dans le cadre d'une mission d'administration provisoire au sens des articles 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- les missions du mandataire *ad hoc* au sens des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- les missions du coordonnateur d'un plan de sauvegarde défini par l'article L.615-1 du CCH.

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

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

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

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

2. Financement des études pré-opérationnelles nécessaires à la mise en place des programmes ou opérations financées par l'agence :

TYPE DE PRESTATION	TAUX maximum	PLAFOND DES DÉPENSES subventionnables	
Étude pré-opérationnelle	Opération programmée sur un territoire (OPAH, OPAH-RU, ORQAD, OPAH-RR, PIG)	50 %	200 000 € (HT)
	Intervention sur une copropriété en difficulté (plan de sauvegarde, OPAH « copropriété dégradée » et ORCOD)	50 %	100 000 € (HT) + 500 € (HT)/logement
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)	50 %	200 000 € (HT)	

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

3.1. Intervention sur une ou des copropriétés fragiles ou en difficulté

TYPE DE PRESTATION	TAUX maximum	PLAFOND ANNUEL DES DÉPENSES subventionnables
Suivi – animation et expertises complémentaires (en plan de sauvegarde, OPAH « copropriété » et ORCOD)	50 %	150 000 € (HT) + 500 € (HT)/logement
Coordonnateur du plan de sauvegarde	50 %	50 000 € (HT)
Missions du mandataire <i>ad hoc</i>	50 %	50 000 € (HT)
Aide au redressement de la gestion (plan de sauvegarde, OPAH « copropriété », ORCOD, copropriété sous administration provisoire au titre des articles 29-1 et 29-11)		Prime : 150 €/logement et par an

En plan de sauvegarde, en OPAH « copropriété » et en ORCOD, en cas d'aides individuelles aux copropriétaires, la subvention octroyée au titre du suivi-animation peut être complétée, pour les dossiers concernés, d'une part variable liée aux objectifs et résultats annuels, dans les conditions définies aux *a*, *b* et *c* du 3.2 ci-dessous.

En complément de la présente délibération, les modalités de financement de dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) sont définies dans les délibérations spécifiques.

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

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

Part fixe

TYPE DE PRESTATION	TAUX MAXIMUM	PLAFOND ANNUEL DES DÉPENSES subventionnables
Suivi-animation (OPAH, OPAH-RR, PIG...)	35 %	250 000 € (HT)
Suivi-animation en OPAH de renouvellement urbain (OPAH – RU) et ORQAD	50 %	250 000 € (HT)

Part variable, selon objectifs et résultats → *cf. b*

TYPE DE PRIME → <i>cf. a</i>	MONTANT → <i>cf. c</i>
Prime à l'accompagnement (i) Travaux lourds (PO/PB)	840 € par logement
Prime à l'accompagnement (i) Travaux d'amélioration de la performance énergétique (PO/PB) avec octroi d'une prime Habiter Mieux	560 € par logement
Prime à l'accompagnement (i) – travaux d'autonomie (PO/PB) – réhabilitation d'un logement moyennement dégradé (PB)	300 € par logement
Prime complémentaire au développement du logement social dans le parc privé (ii) (conventionnement social en secteur tendu)	330 € par logement
Prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative (ii) (en secteur tendu)	660 € par logement
Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé (iii)	1 450 € par ménage

a) Conditions d'octroi de la part variable

(i) Prime à l'accompagnement du propriétaire occupant et du propriétaire bailleur

Le nombre de primes attribuées est fonction du nombre de logements 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 au 1° (propriétaires bailleurs [PB]) ou aux 2° et 3° (propriétaires occupants [PO] et autres bénéficiaires assimilés) du I de l'article R.321-12, pour la réalisation, par référence au régime d'aide applicables à ces bénéficiaires :

- d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé (PO/PB);
- d'un projet de travaux d'amélioration ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré et comprenant :
 - des travaux d'amélioration de la performance énergétique avec octroi d'une prime Habiter Mieux (PO/PB);
 - des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat (PO/PB);
 - des travaux pour l'autonomie de la personne (PO/PB);
 - des travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé (PB).

Un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime.

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

- visite et état des lieux technique du logement. le diagnostic doit intégrer suivant les situations rencontrées : l'usage du logement fait par le ménage, l'évaluation de la consommation énergétique du logement (consommation conventionnelle) et, en cas d'octroi d'une prime habiter mieux, l'évaluation de la consommation énergétique réelle du ménage en fonction des conditions d'usage constatées du logement, le diagnostic « autonomie » ou le rapport d'ergothérapie (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);
- établissement de la fiche de synthèse du projet, fournie au propriétaire, comprenant notamment le plan de financement prévisionnel;
- aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération;
- aide à la recherche d'entreprises et à l'obtention et à l'analyse 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 (visite en cours de chantier, aide à la résolution des difficultés éventuelles...);
- en cas de conventionnement du logement, information et conseils quant aux engagements de location spécifiques pris par le bailleur;
- actualisation de la fiche de synthèse du projet.

Dans le cas où un service en ligne de demande d'aides est mis à disposition du public, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans ses démarches en ligne.

Dans le cas des dossiers « propriétaires bailleurs », lorsque le projet de travaux porte, en habitation collective, sur les parties privatives, ou, en habitation individuelle, sur les locaux compris dans la surface habitable, et que les occupants en titre du logement subventionné sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération, le ménage occupant est associé aux décisions prises par le propriétaire et le contenu de la mission d'accompagnement renforcé, telle que détaillé ci-dessus, fait l'objet d'une adaptation, notamment en ce qui concerne :

- les éléments de diagnostic (usage du logement fait par le ménage, évaluation énergétique, ainsi que, dans le cas de travaux pour l'autonomie de la personne, établissement du diagnostic « autonomie » ou du rapport d'ergothérapeute en fonction des besoins de ce ménage);
- l'information sur les usages permettant d'améliorer les conditions de vie dans le logement;
- l'identification des besoins de travaux et l'établissement des propositions de programme;
- l'aide à l'organisation des travaux en milieu occupé, ou à l'organisation de l'éloignement temporaire du ménage.

(ii) Prime au développement du logement social dans le parc privé et prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative

Une prime complémentaire de la prime à l'accompagnement du propriétaire bailleur, peut être attribuée pour chaque logement situé en secteur tendu et 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 subordonnée au conventionnement social ou très social en application de l'article L.321-8 du CCH.

La notion de secteur tendu s'apprécie selon les mêmes critères que ceux fixés pour l'octroi de la prime de réduction du loyer mentionnée au 5° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs.

Un même logement ne peut faire l'objet que d'une seule prime complémentaire :

- soit la prime au développement du logement social dans le parc privé;
- soit la prime pour l'attribution d'un logement conventionné très social à un ménage prioritaire ou dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative. Celle-ci n'est octroyée que si le logement donne lieu à l'attribution d'une prime liée à un dispositif de réservation au profit de publics prioritaires dans les conditions fixées au 6° de la délibération relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs susmentionnée ou est loué dans le cadre d'un dispositif d'intermédiation locative et donne lieu à l'attribution d'une prime d'intermédiation locative.

L'opérateur assure un rôle de facilitateur dans le choix du conventionnement social ou très social par le bailleur, notamment en évaluant le bilan financier prévisionnel de l'opération au terme de la période de conventionnement (y compris impact de l'avantage fiscal) et en présentant les dispositifs permettant de sécuriser la location (intermédiation locative, gestion locative sociale). Dans le cas d'un conventionnement très social donnant lieu à l'octroi au bailleur d'une prime de réservation, l'opérateur assure la mise en relation du propriétaire avec l'interlocuteur désigné par le Préfet en vue de l'attribution du logement.

(iii) Prime « MOUS » à l'accompagnement sanitaire et social renforcé

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

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

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

b) Modalités de calcul de la part variable

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

- nombre prévisionnel de logements, tels que définis aux (i) et (ii) du a ci-dessus et donnant lieu à l'attribution d'une subvention de l'ANAH. Il convient de distinguer type de prime par type de prime ;
- nombre prévisionnel de ménages faisant l'objet d'un accompagnement sanitaire et social tel que défini au (iii) du a ci-dessus.

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

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

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

III. – Entrée en vigueur de la présente délibération et abrogation de dispositions antérieures

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers engagés à compter du 1^{er} janvier 2018, y compris pour ceux qui concernent, dans le cas du suivi-animation, les tranches annuelles prévues pour la mise en œuvre des opérations en cours (OPAH, PIG...). Pour les dossiers engagés à compter de la même date, la délibération n° 2013-11 du 13 mars 2013 est abrogée. Il en est de même des dispositions contraires à la présente délibération contenues dans des instructions antérieures du directeur général ou dans des conventions de programme, ou des conventions de gestion en cours.

La délibération n° 2013-38 du 15 octobre 2013 définissant les caractéristiques des programmes d'intérêt général labellisés « Habiter Mieux » éligibles au dispositif de financement majoré des prestations de suivi animation est abrogée.

Fait le 29 novembre 2017.

*La présidente du conseil d'administration
de l'ANAH,
N. APPÉRÉ*