

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° 2017-38 du 29 novembre 2017 du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) relative au financement des travaux réalisés en auto-réhabilitation

NOR : TERL1804794X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Lorsque le projet des personnes visées aux 2° et 3° (propriétaires occupants et personnes assurant la charge des travaux) du I de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) comprend, pour tout ou partie, des travaux réalisées en auto-réhabilitation par le propriétaire, au sens du dernier alinéa de l'article R.321-18 du CCH et de l'article 13 du règlement général de l'agence (RGA), les dépenses exposées pour la réalisation de ces travaux peuvent être financées par l'ANAH dans les conditions de la présente délibération.

1° Principes

a) Finalité de l'auto-réhabilitation dans la globalité du projet

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation subventionnables par l'ANAH sont ceux que les propriétaires occupants décident, en cohérence avec la finalité du projet global, de réaliser eux-mêmes, sans intervention d'un professionnel du bâtiment et dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées.

La réalisation des travaux en auto-réhabilitation implique, sur le ou les postes de travaux concernés, un apport en industrie significatif de la part du propriétaire, et a pour but principal d'optimiser l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage (diminution du coût global du projet de travaux ou réalisation d'un projet de plus grande ampleur sans accroissement du coût).

Dans le cas de propriétaires de ressources très modestes connaissant de graves difficultés d'insertion, la démarche d'auto-réhabilitation peut également être engagée, à l'initiative d'une autorité compétente (collectivité maître d'ouvrage d'opération programmée, structures chargées de l'action sociale, etc.), en vue de susciter l'adhésion du ménage au projet de réhabilitation du logement et sa participation active au projet, dans un objectif plus global de réinsertion sociale. Les travaux en auto-réhabilitation ne peuvent alors être financés par l'Anah, dans les conditions prévues par la présente délibération, qu'à condition que le projet de réinsertion sociale et la réalisation des travaux d'auto-réhabilitation bénéficient de financements suffisants et d'un suivi personnalisé de la part des acteurs de l'action sociale, y compris après la fin des travaux. Les coûts associés à la mise en œuvre de la démarche d'auto-réhabilitation et du projet de réinsertion sociale ne peuvent en aucun cas être mis à la charge du ménage concerné.

b) Accompagnement et encadrement technique du ménage propriétaire

Les travaux réalisés en auto-réhabilitation ne peuvent bénéficier d'un financement de l'ANAH et, le cas échéant, être pris en compte dans le calcul du gain énergétique minimal d'éligibilité à la prime

Habiter Mieux, que si le ménage bénéficie, pour la conception et la réalisation de la globalité du projet, d'un accompagnement par un opérateur spécialisé, dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation d'une opération programmée ou d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable.

Le ménage doit également bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques pour la réalisation des travaux en auto-réhabilitation, comme précisé au 2° ci-après.

2° Prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation

La prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation est réalisée par un organisme compétent, signataire de la charte mentionnée à l'article 13 du RGA, en tenant compte, le cas échéant, des prestations d'accompagnement dont le ménage bénéficierait par ailleurs pour la conception et la réalisation de son projet dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) subventionnable (diagnostic/évaluation, scénarios de travaux, aide à l'élaboration du projet définitif et des dossiers de financement).

a) Articulation avec l'ingénierie de suivi-animation d'opération programmée (secteur programmé) ou la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (secteur diffus)

Une prestation relevant du suivi-animation d'ingénierie programmée ou de l'AMO subventionnable est exclusivement réalisée et financée dans ce cadre: elle ne peut pas être financée, au titre de l'auto-réhabilitation, dans le cadre de l'aide aux travaux octroyée au propriétaire.

La prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation est effectuée par un organisme spécialisé dans le cadre d'un contrat signé avec le ménage propriétaire.

Secteur programmé

La collectivité maître d'ouvrage s'assure que la réalisation du projet est conforme aux dispositions du 1° de la présente délibération et organise les modalités de coopération entre l'équipe chargée du suivi-animation et l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation.

Un cumul des deux prestations par un même organisme (suivi-animation d'une part, accompagnement et encadrement techniques d'autres part) est possible dans les conditions fixées par l'instruction du directeur général mentionnée au 5° de la présente délibération. Celle-ci indique notamment dans quelles conditions et pour quels types de projets la collectivité peut:

- autoriser le titulaire du marché portant sur le suivi-animation à délivrer aux ménages, à titre onéreux, des prestations d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation;
- intégrer dans les prestations de suivi-animation la délivrance de la prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques de travaux réalisés en auto-réhabilitation.

Secteur diffus

Les prestations relevant des missions d'AMO subventionnables sont facturées au propriétaire et financées par l'ANAH exclusivement dans ce cadre (contrat d'AMO, complément de subvention forfaitaire au propriétaire).

Dans les conditions fixées par l'instruction du directeur général mentionnée au 5° de la présente délibération, un organisme peut réaliser à la fois la mission d'AMO et la prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation. Le contrat et la rémunération distinguent alors précisément les deux types de prestations.

Si ces deux prestations sont effectuées par des organismes distincts, ils organisent les modalités de leur coopération.

b) Contenu de la prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques

La prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux réalisés en auto-réhabilitation comprend obligatoirement les missions ci-après :

- participation au diagnostic technique, à l'évaluation sociale du ménage et à l'élaboration du projet final réalisés dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation ou de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, en vue d'examiner l'opportunité de réaliser tout ou partie des travaux en auto-réhabilitation et d'assurer le succès de cette démarche ;
- choix des travaux réalisés en auto-réhabilitation et le cas échéant de ceux exécutés par une entreprise professionnelle du bâtiment ;
- choix des matériaux mis en œuvre dans le cadre de l'auto-réhabilitation ;
- assistance au propriétaire pour la souscription des assurances nécessaires (en plus de celles souscrites par l'organisme d'auto-réhabilitation) ;
- établissement du coût estimatif des travaux réalisés en auto-réhabilitation (fournitures, prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques, autres dépenses éventuelles : location, assurances) et estimation du gain financier obtenu par rapport à la réalisation des travaux dans des conditions classiques ;
- organisation du chantier (préparation et phasage des travaux, coordination des intervenants, calendrier) ;
- aide à la réalisation des travaux effectués par le propriétaire (apprentissage des gestes techniques, alerte sur les points de vigilance) et suivi régulier du chantier ;
- contrôle de la bonne réalisation du chantier.

3° Engagements de l'organisme réalisant la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique adaptés

L'organisme s'engage vis-à-vis du propriétaire et de l'ANAH à respecter et à faire respecter les dispositions de la présente délibération.

À cet effet, pour chaque projet de travaux concerné, il signe la charte mentionnée à l'article 13 du RGA et élaborée par l'ANAH. En secteur programmé, la charte est contresignée par la collectivité maître d'ouvrage. La charte signée est annexée au contrat passé avec le propriétaire au titre de la prestation d'accompagnement et d'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation.

L'organisme s'assure que la réalisation des travaux en auto-réhabilitation est conforme à la finalité technique, sociale et financière du projet dans son ensemble, dans le respect des principes définis au 1° de la présente délibération.

Il garantit le respect de l'intégrité du bâti et des règles de sécurité, ainsi que la qualité des travaux réalisés. Il assure le suivi des travaux pendant toute la durée du chantier, jusqu'à leur réception.

Il veille à la sécurisation de l'opération dans la durée par le respect des lois et règlements applicables au chantier et aux personnes qui y participent, en vérifiant que les dommages de toute nature pouvant survenir au cours du chantier sur les biens et les personnes bénéficiaires des travaux aussi bien qu'aux tiers, sont couverts par un contrat d'assurance approprié (responsabilité civile, biennale et décennale pour l'organisme assurant l'encadrement, responsabilité civile et dommage-ouvrage si nécessaire pour le bénéficiaire, etc.), et en s'assurant qu'il n'est pas recouru au travail clandestin.

Il assure une transparence totale sur les différents financements et partenariats intervenant dans le montage de l'opération et agit avec les partenaires connus et acceptés par le ménage pendant toute la durée de l'action. Il s'engage à communiquer à l'ANAH, à sa demande, tout document ou élément nécessaire au traitement des demandes et au contrôle.

Le contrat relatif à la prestation d'accompagnement et d'encadrement technique des travaux en auto-réhabilitation fait précisément apparaître :

- le cas échéant, le fait que l'organisme exerce également les missions dévolues à l'opérateur de suivi-animation ou d'AMO subventionnable. En secteur programmé, lorsque la prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques est comprise dans les prestations délivrées gratuitement dans le cadre du suivi-animation, le contrat est conclu à titre gracieux. En secteur diffus, lorsque la mission d'AMO et la prestation pour l'accompagnement et l'enca-

drement techniques des travaux en auto-réhabilitation font l'objet d'un contrat unique, celui-ci distingue précisément les deux types de prestations et leur coût, dans le respect du a) du 2° de la présente délibération ;

- les objectifs et le périmètre de la démarche d'auto-réhabilitation au sein du projet global, ainsi que le coût prévisionnel des travaux réalisés en auto-réhabilitation (par postes : fournitures – accompagnement et encadrement techniques – assurances et garanties éventuelles souscrites par le propriétaire – coût de location de matériel) ;
- la durée prévisionnelle de l'intervention au titre de la préparation et de la réalisation des travaux en auto-réhabilitation, en indiquant le nombre des intervenants, leur statut au sein de l'organisme (salarié, volontaire en service civique, bénévole...), leur rôle dans le chantier et la démarche d'auto-réhabilitation ainsi que, selon le type de travaux réalisés, leurs qualifications ;
- dans le cas où le projet prévoit également l'intervention d'une ou plusieurs entreprises du bâtiment, le calendrier d'intervention de chacun ;
- les assurances et garanties souscrites par l'organisme et, si nécessaire, celles que le propriétaire doit souscrire en son nom propre ;
- la nature et le détail des coûts facturés au propriétaire pour l'accompagnement et l'encadrement techniques, en mentionnant, le cas échéant, les aides publiques perçues directement par l'organisme ;
- en ce qui concerne le coût des dépenses de fournitures, d'assurance et de location qui seraient facturées au propriétaire directement par l'organisme agissant en qualité d'intermédiaire négociant des tarifs préférentiels : le contrat doit impérativement préciser le coût hors taxe du tarif négocié par l'organisme auprès du professionnel concerné.

4° Dépenses subventionnables au titre des travaux réalisés en auto-réhabilitation

Les dépenses prises en compte au titre des travaux réalisés en auto-réhabilitation sont :

- le coût hors taxe d'achat des matériaux et de petits matériels ;
- le coût facturé par l'organisme au titre de sa prestation pour l'accompagnement et l'encadrement techniques des travaux en auto-réhabilitation, plafonné à 300 € (HT) par jour d'intervention, dans la limite de 40 jours dans le cas d'un projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne et très dégradé, et de 15 jours dans le cas d'un projet de travaux d'amélioration ;
- le coût hors taxe de location du matériel pour le chantier ;
- le coût hors taxe associé à la souscription par le propriétaire d'assurances et garanties complémentaires (si nécessaire).

Les dispositions du régime des aides aux propriétaires occupants relatives aux plafonds de travaux, aux taux de financement et à la prime Habiter Mieux sont applicables à ces dépenses, ainsi qu'à celles correspondant à l'intervention des professionnels du bâtiment.

5° Dispositions diverses

- a) Les délibérations, instructions et circulaires en vigueur sont applicables aux projets de travaux comportant des travaux réalisés en auto-réhabilitation sous réserve des dispositions particulières de la présente délibération.
- b) La copie du contrat mentionné au c) du 2° et tous les éléments nécessaires au calcul de l'aide prévisionnelle et à sa liquidation sont joints à la demande de subvention et à la demande de paiement du solde.
- c) Une instruction du directeur général, à laquelle la charte mentionnée à l'article 13 du RGA est annexée, précise les conditions d'application de la présente délibération.
- d) La présente délibération est applicable aux subventions engagées à compter du 1^{er} janvier 2018. Pour les dossiers engagés à compter de la même date, la délibération n° 2014-24 du 7 octobre 2014 est abrogée.

Fait le 29 novembre 2017.

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