

Paris, le **17 AVR. 2019**

La directrice Générale

à

Liste des destinataires *in fine*

Objet : Application du dispositif exceptionnel de lutte contre l'habitat indigne dans les territoires d'accélération

Réf. : Délibération n°2019-08 du conseil d'administration de l'Anah

PJ : Modèle de convention d'objectif de financement des travaux d'office

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité du Gouvernement. Une enveloppe supplémentaire accordée à l'Anah pour intervenir massivement sur six territoires d'accélération (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Essonne, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône, Nord) a ainsi été annoncée par le ministre de la Ville et du Logement et la garde des Sceaux le 21 janvier 2019, suivie le 13 mars 2019 d'une délibération du conseil d'administration de l'Anah adoptant des mesures d'aides exceptionnelles pour l'année en cours.

La présente note a vocation à préciser les modalités d'application de la délibération précitée, autour des deux axes de soutien identifiés : le financement des travaux d'office réalisés par les collectivités (I) et le financement des travaux réalisés en parties privatives par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs (II). Elle apportera également les précisions nécessaires à la répartition des crédits (III) ainsi qu'au suivi et à l'évaluation du dispositif (IV).

I- LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'OFFICE RÉALISÉS PAR LES COLLECTIVITÉS

A) Majoration de l'aide aux travaux d'office

Les arrêtés de police permettent d'obliger un propriétaire de logements insalubres ou dangereux à réaliser des travaux (prescriptions pris en application des articles L. 1331-26 et suivants et L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique ou en application des articles L. 123-3, L. 129-1, L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation -CCH-). Si le propriétaire ne réalise pas ces travaux, la collectivité locale peut se substituer à lui pour exécuter d'office les travaux. L'aide habituelle de l'Anah s'élève à 50% du montant hors taxe de la dépense subventionnable, sans plafond.

Dans les territoires d'accélération, ce taux est porté à 100% du montant hors taxe de la dépense subventionnable, sans plafond. Cette mesure s'applique aux dossiers de demande d'aide engagés à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération 2019-08, le 15 avril 2019.

En dehors de ces précisions, l'ensemble de la réglementation de l'Anah applicable aux travaux d'office est inchangé.

En particulier, l'ensemble des dépenses engagées par la collectivité doit être recouvré par la collectivité. Il pourra être demandé à la collectivité locale communication d'une copie du titre de perception avant tout paiement de l'aide à la commune. Pour rappel, en cas de non-recouvrement volontaire, l'aide pourra être annulée au motif que le projet de la commune ne correspond pas à la réglementation en vigueur. **L'aide, une fois perçue, reste entièrement acquise à la commune**, quel que soit le résultat du recouvrement.

Le montant maximum des aides publiques reste soumis à l'article 12 du règlement général de l'Agence (RGA) et à la délibération du conseil d'administration 2010-10 du 5 mai 2010 relative à la détermination des bénéficiaires ou des interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100% d'aides publiques directes. Cette dernière précise notamment que le montant total des aides publiques pour les travaux d'office peut être porté à 100% du coût global TTC de l'opération.

Les délégations locales devront définir un objectif de financement qui ne pourra être inférieur à 50 logements par département. L'engagement de l'État à travers l'Anah peut faire l'objet d'une convention entre les collectivités territoriales ou leurs établissements publics et le délégué local de l'Anah. Un modèle de convention est joint à la présente note.

B) Régime d'avance pour les travaux d'office

Une mesure d'expérimentation, en dérogation aux règles figurant dans le CCH et dans le RGA a été adoptée par le conseil d'administration.

Pour entrer en vigueur, elle nécessite la publication du décret relatif aux aides de l'Anah en cours d'examen au conseil d'État, qui ouvre la possibilité pour l'Agence de mener des expérimentations. Une fois cette étape franchie, une avance ne pouvant dépasser 40% du montant prévisionnel de l'aide pourra être octroyée par le délégué local, dans la limite de 300 000€.

En dérogation à l'article 18 bis du RGA, un dossier de demande d'avance pourra être transmis après le commencement des travaux.

Cette mesure d'avance pour les travaux d'office s'applique aux dossiers de demande d'aide déposés à compter de la date d'entrée en vigueur du décret.

Les pièces à fournir lors du dépôt de la demande d'avance pour travaux d'office sont les suivantes :

- Un courrier signé de demande d'avance sollicitant de manière expresse le versement de l'avance de 40 %.
- Un relevé d'identité bancaire (RIB) du compte bancaire sur lequel devra être effectué le virement correspondant.

En dehors de ces précisions, l'ensemble de la réglementation de l'Anah applicable aux avances est inchangé et s'applique au cas d'espèce.

En particulier, dans le cas où les travaux ne sont pas engagés dans les délais prévus ou si la décision d'attribution de la subvention est retirée ou annulée, l'avance déjà perçue donne lieu à remboursement dans les conditions prévues à l'article R. 321-21 du CCH.

L'entrée en vigueur du décret précité fera l'objet d'une information *ad hoc* aux territoires.

II- LE FINANCEMENT MAJORÉ DES TRAVAUX RÉALISÉS EN PARTIES PRIVATIVES PAR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Le montant maximal des aides de l'agence (hors primes éventuelles) pouvant être attribuées aux bénéficiaires mentionnés aux 2° et 3° du I de l'article R. 321-12 du CCH (propriétaires occupants et personnes assurant la charge effective des travaux pour leurs ascendants ou descendants propriétaires occupants) est déterminé dans les six territoires d'accélération conformément au tableau synthétique suivant (majoration de 20%).

appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés	plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention	ménages éligibles (par référence aux plafonds de ressources)	Taux accélération
<p>projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé</p> <p><i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille de dégr. : ID ≥ 0,55] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré avec obligation de produire une évaluation énergétique)</i></p>	50 000 € H.T.	50 %	ménages aux ressources modestes et très modestes	70 %
<p>projet de travaux d'amélioration (autres situations)</p>	20 000 € H.T.	50 %	ménages aux ressources modestes et très modestes	70%
		50 %	ménages aux ressources très modestes	Inchangé
		35 %	ménages aux ressources modestes	Inchangé
		50 %	ménages aux ressources très modestes	Inchangé
		35 %	ménages aux ressources modestes	Inchangé
		35 %	ménages aux ressources très modestes	Inchangé
		20 %	ménages aux ressources modestes (uniquement dans le cas de travaux concernant une copropriété en difficulté)	Inchangé
		- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <i>(travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</i>		
- travaux pour l'autonomie de la personne				
- travaux d'amélioration de la performance énergétique				
- autres travaux				

De même, le montant maximal des aides de l'agence (hors primes éventuelles) pouvant être attribuées aux propriétaires bailleurs et aux autres bénéficiaires mentionnés au 1° du I de l'article R. 321-12 du CCH, ainsi qu'aux organismes agréés mentionnés au 6° du I de l'article R. 321-12 du CCH est déterminé dans les six territoires d'accélération conformément au tableau synthétique suivant (majoration de 15%).

appréciation du projet au regard de la situation à résoudre et de la nature des travaux subventionnés		plafond des travaux subventionnables	taux maximal de la subvention	Taux accélération
projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé <i>(situation de péril, d'insalubrité ou de forte dégradation [grille de dégr. : ID ≥ 0,55] nécessitant des travaux lourds, dont l'ampleur et le coût justifient l'application du plafond de travaux majoré)</i>		1 000 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement soit au maximum 80 000€ /logements	35 %	50 %
projet de travaux d'amélioration (autres situations)	- travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat <i>(travaux de « petite LHI » : insalubrité – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin)</i>	750 € H.T. / m², dans la limite de 80 m² par logement soit au maximum 60 000€ /logements	35 %	50 %
	- travaux pour l'autonomie de la personne			Inchangé
	- travaux pour réhabiliter un logement dégradé (MD) <i>(grille de dégradation avec 0.35 ≤ ID < 0.55)</i>		25%	40 %
	- travaux d'amélioration de la performance énergétique			Inchangé
	- travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle décence			Inchangé
	- travaux de transformation d'usage			Inchangé

Cette mesure s'applique aux dossiers engagés à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération 2019-8, le 15 avril 2019.

En dehors de ces précisions, l'ensemble de la réglementation de l'Anah applicable aux travaux réalisés en partie privative par des propriétaires occupants et bailleurs est inchangé, en particulier les délibérations du conseil d'administration 2017-31 et 2017-32 du 29 novembre 2017 ainsi que l'instruction du 10 avril 2018 relative aux évolutions du régime des aides de l'Anah et du programme Habiter Mieux.

Les majorations éventuellement appliquées par les délégataires de compétence dans le cadre des conventions mentionnées à l'article L.321-1-1, continuent de s'appliquer, en plus du taux majoré indiqué ci-dessus.

Le montant maximum des aides publiques reste soumis à l'article 12 du RGA et à la délibération du conseil d'administration 2010-10 du 5 mai 2010 modifiée par la délibération 2013-14 du 13 mars 2013 relative à la détermination des bénéficiaires ou des interventions pouvant bénéficier d'un financement à 100% d'aides publiques directes. Cette dernière précise notamment que le montant total de subvention peut être porté à 100% du coût global TTC de l'opération dans les cas suivants :

- les opérations réalisées par des ménages aux ressources « très modestes »¹ ;
- lorsque le logement ou l'immeuble fait l'objet de mesures de péril ordinaire, de mise en état de fonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs, de lutte contre l'insalubrité, le saturnisme² ou qu'il se trouve dans une situation d'insalubrité avérée (insalubrité sur grille)³.

III- ENGAGEMENT FINANCIER

Le financement de ces dispositions est réalisé sur la réserve nationale LHI.

Par mesure de simplification, les dossiers peuvent dans un premier temps être engagés sur les autorisations d'engagement disponibles sur le territoire de gestion dont l'enveloppe sera ré-abondée au moment de l'enquête à mi année et en fin de gestion. Dans les cas où le besoin de crédits serait concomitant à ces étapes budgétaires, les crédits correspondants seront mobilisés directement sur la réserve nationale LHI. En dehors de ces deux échéances et dans le cas où les dossiers prêts à être engagés excéderaient les moyens disponibles sur le territoire de gestion, une délégation de crédits complémentaire sera effectuée sur la base d'une demande justifiée effectuée auprès du chargé de mission territorial.

L'avenant de gestion du délégataire sera ajusté si nécessaire.

IV- MODALITÉS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU DISPOSITIF

Le paramétrage Op@I se fera à la demande des territoires pour lesquels des opérations sont actuellement en attente, avant qu'un paramétrage complet du diffus et de tous les programmes desdits territoires soit réalisé.

Un suivi sera possible dans l'Infocentre pour l'Anah centrale, les DREAL et les services instructeurs, avec la mise à disposition d'une nouvelle requête « Analyse des subventions : les plafonds et les taux ». Elle permettra de suivre directement, chacun à son niveau, l'impact financier de ces nouvelles mesures. Un mode d'emploi est disponible à l'adresse suivante : http://infocentre.anah.gouv.fr/infoanah/infocentre_analyse_subventions.htm

L'évaluation du dispositif sera présentée en conseil d'administration et mesurera notamment le différentiel permis par la hausse des aides aux travaux d'office et aux propriétaires. Les délégations locales pourront, en outre, mettre en place tout outil qu'elles jugeront nécessaires au suivi et à l'évaluation les plus pertinents possibles.

La Directrice générale

Valérie MANCRET-TAYLOR

1 Ménages aux ressources « très modestes » : personnes visées aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 321-12 du CCH, lorsque l'ensemble des ressources du ménage est inférieur ou égal au plafond de ressources mentionné à l'article 1er de l'arrêté relatif à l'arrêté relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires de subventions de l'Anah

2 Arrêté ou prescriptions pris en application des articles L. 511-1 et suivants L. 129-1 et suivants du CCH ou en application des articles L. 1331-26 et suivants et L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique.

3 Constatée sur la base du rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille figurant à l'annexe n°5 de l'instruction n°2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

LISTE DES DESTINATAIRES :

- Mesdames et messieurs les délégués de compétence des départements de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône, du Nord ;
- Messieurs les préfets de département de Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, de l'Essonne, des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône, du Nord.

Copie à :

- Messieurs les préfets de région des Hauts-de-France, d'Île-de-France et de Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Logo Commune/EPCI/Département



CONVENTION D'ACCELERATION DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE SUR LE TERRITOIRE DE L'EPCI ET LA (LES) VILLE(S) DE

ENTRE

- L'EPCI représenté par ..., ci-après nommé « l'EPCI »,
- La Ville de Marseille représentée par son Maire, ..., ci-après nommée « la Ville »,

D'une part

- L'Etat, représenté par ...,
- L'Agence Nationale de l'Habitat, représentée par ...,
- L'EPCI représenté par ..., déléataire des aides à la pierre,

D'autre part

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu la délibération n°2019-08 du 13 mars 2019 de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain...

Il est convenu ce qui suit.

Préambule

Le 8 février 2019, le Ministre de la ville et du logement et la Garde des Sceaux ont signé une circulaire pour renforcer la lutte contre l'habitat indigne dans six départements désignés "territoires d'accélération".

Afin d'accompagner les actions engagées, le conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat a adopté, le 13 mars 2019, un certain nombre de mesures exceptionnelles.

Le département ... bénéficiera de ces mesures exceptionnelles pour faciliter et accélérer le traitement de l'habitat indigne pour l'année 2019.

Les interventions sur le parc privé dégradé ont été mises en œuvre dès le début des années 1980, à travers des opérations de résorption de l'habitat insalubre, des opérations d'amélioration de l'habitat, puis des opérations de restauration immobilière. Les résultats atteints ont été inégaux selon les périmètres et les moyens mobilisés peu efficaces pour intervenir sur les immeubles les plus dégradés.

Le premier protocole de lutte contre l'habitat indigne avec l'Etat a été signé en ...
(...)

Les nouvelles mesures adoptées permettront d'accompagner de façon plus conséquente la mise en œuvre de ce protocole.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les engagements de l'Etat, de l'Agence Nationale de l'habitat, de l'EPCI et de la Ville (ou des villes) de ... en vue d'accélérer au cours de l'année 2019 le traitement de l'habitat indigne sur le territoire de l'EPCI.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE L'ANAH

L'Anah s'engage en 2019, conformément à la délibération 2019-08 du 13 mars 2019, à financer :

- pour le volet incitatif sur les travaux de sécurité, salubrité, logement indigne et très dégradé :

- Subvention travaux majorée de 20 points pour les propriétaires occupants ;
- Subvention travaux majorée de 15 points pour les propriétaires bailleurs.

- pour le volet coercitif, sur les travaux d'office menés par les communes en application des pouvoirs de police financés habituellement par l'Anah (articles L. 1331-26 et suivants et L. 1334-1 et suivants du code de la santé publique ou en application des articles L. 123-3, L. 129-1, L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) :

- Une aide correspondant à 100% du montant des travaux d'office, sans plafond ;
- Une avance à la collectivité, dans la limite de 40% du montant des travaux et dans un plafond de 300.000 €.

Les majorations de taux pour les propriétaires et le financement à 100% des travaux d'office sont applicables à compter du 15 avril 2019 pour les dossiers n'ayant pas encore fait l'objet d'un engagement.

Les avances au titre des travaux d'office ne seront applicables qu'aux dossiers déposés à compter de l'entrée en vigueur du décret nécessaire.

Sur le territoire de la ville (ou des villes) de ..., le montant des engagements prévisionnels pour 2019, au titre de la majoration des travaux d'office, au vu des engagements de l'article 3, est de€.

Les crédits correspondants sont délégués à partir de la réserve nationale LHI.

Par mesure de simplification, les dossiers peuvent dans un premier temps être engagés sur les autorisations d'engagement disponibles sur le territoire de gestion dont l'enveloppe sera ré-abondée au moment de l'enquête à mi année et en fin de gestion. Dans les cas où le besoin de crédits serait concomitant à ces étapes budgétaires, les crédits correspondants seront mobilisés directement sur la réserve nationale LHI.

En dehors de ces deux échéances et dans le cas où les dossiers prêts à être engagés excéderaient les moyens disponibles sur le territoire de gestion, une

délégation de crédits complémentaire sera effectuée sur la base d'une demande justifiée effectuée auprès du chargé de mission territorial de l'Anah.

L'avenant de gestion du délégataire sera ajusté si nécessaire.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE L'EPCI ET DE LA VILLE CONCERNANT LES TRAVAUX D'OFFICE

La Ville (les villes) s'engage(nt), dans le cadre des projets de renouvellement urbain menés par l'EPCI, à réaliser en 2019 des travaux d'office sur un minimum de ... logements.

Ces interventions seront coordonnées par les instances mises en place par le protocole pour la mise en œuvre d'un Plan de Lutte contre l'Habitat indigne et notamment au sein du Comité technique opérationnel.

La Ville et l'EPCI transmettront au préfet du département et à la directrice générale de l'Anah un bilan quantitatif et qualitatif de leur intervention au 31 mars 2020.

L'ensemble des dépenses engagées par la collectivité doit être recouvré par celle-ci, conformément à la réglementation en vigueur (articles L. 1331-22 à 30 du code de la santé publique ; L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation), quand bien même la subvention Anah reste entièrement acquise une fois perçue et ce au titre de rémunération du service rendu et du risque assumé. Il pourra être demandé à la collectivité locale communication d'une copie du titre de perception avant tout paiement de l'aide à la commune. Pour rappel, en cas de non-recouvrement volontaire, l'aide pourra être annulée au motif que le projet de la commune ne correspond pas à la réglementation en vigueur, ce qui n'empêche pas que la créance soit *in fine* admise en non-valeur ou que le propriétaire bénéficie d'une remise de dettes exceptionnelle, dans le respect des règles des finances publiques.

Fait à ... , le ... 2019

En X exemplaires

Préfet du département	Président de l'EPCI	Maire de ...
M./Mme Représentant de l'ANAH	M./Mme	M./Mme Président de l'EPCI, délégué des aides à la pierre
M./Mme		M./Mme