



Nouveaux bénéficiaires des aides de l'ANAH

(Décret n°2019-498 du 22.5.19 : JO du 23.5.19)

L'Anah octroie sous conditions, des **subventions** aux **propriétaires bailleurs**, aux **propriétaires occupants** et aux **syndicats de copropriétaires**.

Afin de favoriser les objectifs de **rénovation** des **centres et quartiers anciens dégradés** et des **copropriétés en difficulté**, découlant notamment des mesures de la **loi ELAN** du 23 novembre 2018, le décret du 22 mai 2019 révisé le **régime des aides de l'Anah** et notamment, étend le champ des bénéficiaires des aides de l'agence.

La rénovation des centres et quartiers anciens

(art. 1 / CCH : R.321-12)

Le décret élargit le champ des bénéficiaires des subventions de l'Anah en faveur de la rénovation des centres et quartiers anciens (CCH : R.321-12).

Dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) en Opération de revitalisation des territoires (ORT)

(loi ELAN du 23.11.18 : art. 157)

En cas de réalisation de travaux d'amélioration des logements acquis dans le cadre d'un DIIF de nouveaux acteurs peuvent solliciter une subvention de l'agence (CCH : R.321-12, al. 10 bis). Il s'agit :

- des Établissements publics d'aménagement (EPA) (Code de l'urbanisme : L.321-14) ;
- des Établissements publics fonciers de l'Etat (EPF) (Code de l'urbanisme : L.321-1) et Établissements publics fonciers locaux (EPFL) (Code de l'urbanisme : L.324-1) ;
- de Grand Paris Aménagement (Code de l'urbanisme : L. 321-29) ;
- de l'Établissement public de l'Etat Paris Saclay (Code de l'urbanisme : L.321-37) ;
- des organismes HLM (CCH : L.411-2) ;
- des Sociétés d'économie mixte (SEM) ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ;
- des Sociétés publiques locales (SPL) (Code général des collectivités territoriales : L.1531-1) ;
- des Sociétés publiques locales d'aménagement, SPLA (Code de l'urbanisme : L.327-1) ;
- des concessionnaires d'opérations d'aménagement (Code de l'urbanisme : L.300-4).

Le régime d'aide applicable reste à définir par le Conseil d'administration de l'Anah.

Par ailleurs, il est à noter qu'est ajouté un nouveau bénéficiaire, l'établissement public de l'Etat Paris Saclay (Code de l'urbanisme : L.321-37) pour les interventions dans le cadre d'un DCIIF. Pour mémoire, le DCIIF définit les modalités de financement, les durées de portage prévisionnelles des logements et les conditions d'occupation des logements ou des immeubles concernés, qui a été approuvé par le conseil d'administration de l'Anah.

Contrat de vente d'immeuble à rénover (VIR)

(CCH : L.262-1)

Pour les travaux de rénovation réalisés sur des logements acquis par des personnes physiques ou morales (propriétaires bailleurs ou occupants), peuvent également bénéficier d'une subvention les vendeurs maîtres d'ouvrage suivants :

- les EPA (Code de l'urbanisme : L.321-14) ;
- les établissements publics de l'Etat (Code de l'urbanisme : L.321-29 et L.321-37) ;
- les organismes HLM (CCH : L.411-2) ;
- les SEM ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ;
- les SPL (Code général des collectivités territoriales : L.1531-1) ;
- les SPLA (Code de l'urbanisme : L.327-1).

Les logements doivent être situés dans le périmètre d'une ORT ou d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat ayant pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti (Opah–RU) (CCH : L.303-1 et L.303-2). Le régime d'aide applicable reste à définir par le Conseil d'administration de l'Anah.

Le traitement des copropriétés en difficulté

(art. 1 / CCH : R.321-12)

Opérations de portage ciblé de lots d'habitation d'une copropriété en difficulté

Le bénéfice d'une subvention pour les opérations de portage ciblé d'une durée déterminée dans les copropriétés en difficulté est également ouvert (CCH : R.321-12 al. 11) :

- aux EPF (Code de l'urbanisme : L.321-1) ;
- aux EPFL (Code de l'urbanisme : L.324-1) ;
- aux EPA (Code de l'urbanisme : L. 321-14) ;
- aux concessionnaires d'opérations d'aménagement (Code de l'urbanisme : L.300-4) ;
- aux EPA mentionnés aux articles L.321-29 (Grand Paris aménagement) et L.321-37 (EPA Paris Saclay) du Code de l'urbanisme.

Auparavant, seuls étaient éligibles :

- les organismes HLM (CCH : L.411-2) ;
- les SEM ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ;
- les sociétés publiques locales (Code général des collectivités territoriales : L.1531-1) ;
- les sociétés publiques locales d'aménagement (Code de l'urbanisme : L.327-1).

Pour mémoire, les immeubles concernés sont ceux, soit :

- faisant l'objet du plan de sauvegarde (CCH : L.615-1) ;
- situés dans le périmètre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) (CCH : L.303-1) ;
- d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) (CCH : L.741-1), lorsque cette opération vise, dans son ensemble ou dans un volet dédié, au redressement d'une ou plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés sur le plan technique, financier, social ou juridique, et identifiées à la suite d'actions de repérage et de diagnostic.

Le plan de sauvegarde, la convention d'opération programmée ou la convention d'opération de requalification de copropriétés dégradées prévoit expressément l'acquisition et la mise en location de certains logements par l'organisme porteur, en vue d'une amélioration des parties communes et privatives et de leur revente ultérieure, en cohérence avec la stratégie de redressement. Les modalités

de financement et les contreparties sociales exigées, notamment pour ce qui concerne les conditions d'occupation et de revente, sont fixées par le Conseil d'administration de l'Anah.

Les avances de subvention

(art. 5 / CCH : R.321-18)

La subvention de l'Anah est en principe versée, sur déclaration d'achèvement de l'opération, après vérification de la conformité des opérations réalisées avec les caractéristiques du projet sur lesquelles la décision d'attribution a été fondée (CCH : R.321-18, al. 6). Toutefois, à titre dérogatoire, le décret prévoit la possibilité de verser des avances sur subventions pour certains bénéficiaires.

Le décret élargit et modifie la possibilité de verser une avance de subvention pour (CCH : R.321-18, al. 8) :

- une copropriété en état de carence totale (jusqu'à 40% de l'aide) ;
- une copropriété située en plan de sauvegarde ou faisant l'objet d'une ORCOD (jusqu'à 70% de l'aide) en cas d'aide au redressement de la gestion de copropriété.

Par ailleurs, le montant de l'avance est porté de 40% à 70% de l'aide pour :

- les syndicats de copropriétaires des copropriétés en difficulté (pour les travaux) ;
- les centres d'hébergement (CCH : R.321-12, III) : centres communaux et intercommunaux d'action sociale, propriétaires ou titulaires d'un droit réel immobilier sur les établissements d'hébergement (CASF : L.312-1, I, al. 8) assurant ou non l'accueil de jour, structures dénommées " lits halte soins santé (CASF : L.312-1, I, al. 9), établissements d'hébergement destinés aux personnes sans domicile (CASF : L.322-1), et faisant l'objet d'une convention avec l'Etat ou une collectivité territoriale, en vue de la réalisation de travaux d'amélioration et d'humanisation.

Une avance peut être versée à d'autres bénéficiaires, à titre expérimental et dans des conditions déterminées par le conseil d'administration de l'Anah (CCH : R.321-18, al. 9).

Le remboursement de l'avance s'impute sur le montant des acomptes ou le règlement du solde (CCH : R.321-18, al. 10). Le règlement général de l'Anah (RGA) fixe dorénavant le délai de commencement et d'achèvement des opérations.

La possibilité d'expérimenter

(art. 1, 3 et 4 / CCH : R.321-12, al. 15 et 16, R.321-14, al. 5 / CCH : R.321-15, al. 4)

Le décret prévoit que le conseil d'administration de l'Anah, à titre expérimental et dans des conditions qu'il détermine, puisse mettre en œuvre différents financements, au profit notamment :

- d'une personne morale porteuse d'un projet d'habitat participatif (CCH : L.200-1) ou d'habitat inclusif (CASF : L.281-1 / CCH : R.321-12, al. 15) ;
- d'un organisme foncier solidaire (Code de l'urbanisme : L.329-1 / CCH : R.321-12, al. 15) ;
- d'une opération de restructuration de lots à usage autre que celui d'habitation, afin de leur donner un usage commun réalisée par (CCH : R.321-12, al. 16) : un syndicat des copropriétaires, une collectivité territoriale, un EPCI ou toute autre bénéficiaires mentionné au 11° de l'article R.321-12 du CCH (cf. ci-dessus : opérations de portage ciblé) ;
- de projets portant sur des immeubles de moins de 15 ans (CCH : R.321-14, al. 5), lorsqu'ils s'inscrivent dans des opérations d'ensemble ;
- de projets de travaux d'embellissement ou de petit entretien ou les travaux de réhabilitation lourde qui, ayant pour effet d'apporter une modification importante au gros œuvre ou d'accroître sensiblement le volume ou la surface habitable des locaux d'habitation ou d'hébergement, équivalent à des travaux de construction ou de reconstruction (CCH : R.321-15, al. 4) lorsqu'ils s'inscrivent dans des opérations d'ensemble.

Opérations de RHI THIRORI : délais de réalisation des opérations RHI-THIRORI

(CCH : R.321-12 IV et R.522-6)

Dans le cadre des opérations visées au IV de l'article R.321-12 du CCH (opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) ou du traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI). Le décret renvoie au règlement général de l'Anah la fixation des délais de commencement et d'achèvement des opérations. Auparavant, ces délais étaient fixés par décret.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux