



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance plénière du 21 février 2011

Réforme du régime des aides de l'Anah

Après un important travail d'évaluation du dispositif antérieur, de concertation et de conception mené avec les administrateurs de l'Anah (élus locaux, représentants de l'Etat, d'Action Logement, des opérateurs, des associations de propriétaires et de locataires) entamé début 2010, le conseil d'administration de l'Anah a adopté dans sa séance du 22 septembre 2010, un nouveau régime d'aides applicables aux propriétaires, réformé en profondeur. Il entre en vigueur le 1er janvier 2011. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1 - Renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

- Un principe général d'adossement étroit de l'aide de l'Anah au degré de dégradation du logement. Dans les cas de dégradation les plus lourds, ou d'indignité, application de subventions majorées dites « travaux lourds » : majoration des plafonds de travaux et majoration des taux de subvention pour les propriétaires occupants comme pour les propriétaires bailleurs.
- L'état d'indignité ou de très forte dégradation doit être constaté (c'est un préalable) par un tiers (cf point 5 -ingénierie) : généralisation de l'accompagnement du propriétaire par un prestataire ou opérateur compétent et introduction d'un nouvel outil national permettant de mesurer la dégradation : la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.
- Le diagnostic du bâti préalable doit être complété par un diagnostic de la situation du ménage propriétaire occupant ou locataire afin de mettre en place un accompagnement sanitaire et social adapté.

2 - Rééquilibrage des aides de l'Anah en faveur des propriétaires occupants modestes et très modestes

- Pour les propriétaires occupants : relèvement des plafonds de travaux : on passe de 30 000€ HT par logement en « insalubrité ou péril » à 50 000€ HT par logement en « travaux lourds »
- Possibilité de compléter les subventions ANAH par une subvention octroyée sur les crédits du programme « Habiter Mieux » du programme d'investissements d'avenir (PIA) appelée Aide de Solidarité Ecologique (ASE).

3 - Simplification globale des règles de financement des propriétaires bailleurs :

- - le régime des aides ne dépend plus du zonage A – B - C

(il demeure une possibilité locale de créer un zonage « zone tendues » permettant d'octroyer une prime de « réduction de loyer »)

- - les taux maximum sont unifiés.

4 - Optimisation de l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs :

- Seuls les situations de dégradation ou d'indignité constatées et/ou avérées sont éligibles à une aide de l'Anah.
- Généralisation d'une exigence de loyer maîtrisé en sortie d'opération. (condition nécessaire d'obtention de l'aide, mais le taux de subvention ne dépend plus du niveau de loyer sur lequel s'engage le propriétaire)
- Renforcement des exigences en matière de maîtrise énergétique (obligation minimale d'une étiquette énergétique « E » après travaux)

5 - Renforcement de l'ingénierie

- redéfinition des missions de l'opérateur afin de mieux accompagner les PO et PB dans le choix et le financement de leurs travaux
- réévaluation en conséquence des subventions à l'ingénierie

- en secteur diffus, la subvention AMO dont bénéficie le propriétaire peut aller jusqu'à 430 €.

- en secteur programmé, mise en place d'une ingénierie au résultat calculée sur le nombre de dossiers PO « travaux lourds » ou autonomie dont les travaux ont été réellement réalisés.

6 – Possibilités d'adaptation locales à inscrire dans un programme d'actions annuel, relevant du préfet, délégué local de l'agence, pour le secteur non délégué, et des délégataires pour leur territoire.

- En délégation de compétence, toujours la possibilité de moduler les subventions pour tenir compte des enjeux de territoire, en application et dans les limites de l'article R 321-21-1 du CCH
- Les exigences de l'Anah peuvent être toujours rendues plus contraignantes par un EPCI délégataire ou le délégué de l'Anah. Par exemple, exigence de l'étiquette D en matière énergétique, pour les logements réhabilités par les propriétaires bailleurs.