

Financement des prestations d'ingénierie relatives aux études de faisabilité RHI/THIRORI et aux missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le montage d'opérations complexes

Le présent document porte sur les modalités d'application des délibérations n° 2010-46 et n° 2010-47 adoptées par le conseil d'administration de l'Anah du 6 juillet 2010 et applicables à compter du 10 août 2010.

Est inséré en annexe un extrait du procès-verbal de la séance du conseil d'administration comportant les deux délibérations adoptées.

Pour accompagner son action, l'Anah participe au financement des diagnostics, des études et de toute prestation contribuant à la préparation, à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation des opérations qu'elle subventionne. Les modalités de financement de l'ingénierie feront l'objet d'une remise à plat complète à l'occasion du conseil d'administration de septembre 2010 permettant à la fois une simplification et un renforcement des aides actuelles.

Sans attendre ces évolutions, le conseil d'administration du 6 juillet 2010 a décidé de mettre en place deux nouveaux financements pour renforcer l'accompagnement des collectivités locales dans la définition de leur projet de lutte contre l'habitat indigne, priorité de l'Anah.

1 - Financement des études de faisabilité en RHI / THIRORI.

Réf.: Délibération n°2010-47 du 6 juillet 2010

Suite à l'extension du champ d'intervention de l'agence, les modalités de financement en matière de RHI ou THIRORI ont été définies par le conseil d'administration, lors de ses réunions du 5 mai et du 2 juin 2010. Une identification d'immeubles ou d'îlots sensibles peut désormais conduire la collectivité à examiner la piste des outils RHI/THIRORI.

Une étude de faisabilité peut être alors nécessaire. Elle doit permettre d'apporter les éléments d'appréciation (financiers, juridiques, techniques et sociaux) à la maîtrise d'ouvrage pour sa prise de décision de recourir à ces dispositifs.

L'Anah peut désormais participer au financement de ce type d'étude à un taux de **50% maximum d'un plafond subventionnable de 200 000 € HT.**

Les conclusions de cette étude peuvent soit conforter la collectivité dans sa stratégie, soit l'amener à renoncer à ce type de dispositif s'il s'avère non éligible ou non pertinent par rapport à d'autres modes d'intervention. Dans le premier cas, l'étude doit alors permettre de confirmer le contour du périmètre pressenti et de préparer le dossier de vérification de l'éligibilité du projet aux financements RHI/THIRORI, en vue de sa présentation à la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne. Cette étude peut être réalisée dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH ou prévue en complément d'une étude déjà réalisée ou encore suite à un repérage de l'opérateur au cours d'une opération déjà engagée.

Cette étude à l'échelle d'un îlot doit permettre de réaliser :

- le diagnostic sommaire des immeubles comprenant :
 - les caractéristiques techniques des immeubles potentiellement concernés (degré d'insalubrité, condition d'habitabilité, imbrications techniques, éléments architecturaux protégés, potentiel de restauration immobilière...)
 - l'état d'occupation sommaire des immeubles
 - le profil sommaire des statuts de propriété et de la domanialité
 - les principaux dysfonctionnements constatés de l'immeuble
- un diagnostic urbain de faisabilité des opérations foncières ou immobilières (contraintes, conservations à identifier, servitudes...)
- une esquisse de projet d'aménagement en sortie d'opération : le potentiel de reconstruction et d'aménagement des parcelles visées pourra être précisé et un programme opérationnel (typologie de logements / parti pris architectural ...) pourra être proposé.

Ce travail aboutit ainsi à la présentation d'un périmètre d'immeubles pour lequel une stratégie de traitement projetée sera produite, précisant les immeubles potentiellement éligibles aux dispositifs RHI ou THIRORI, même si l'insalubrité n'est pas encore prononcée.

A ce stade, la collectivité locale peut décider ou non d'engager une opération d'aménagement. Des études plus précises, nécessaires à la mise en œuvre du projet et à son calibrage, sont alors nécessaires (enquêtes sociales, état parcellaire, préparation des arrêtés d'insalubrité...). Ces études de calibrage peuvent être financées dans le cadre du dispositif RHI/THIRORI, mais peuvent être intégrées à l'étude de faisabilité si le maître d'ouvrage le juge utile.

2 – Financement des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le montage d'opérations complexes

Réf.: Délibération n°2010-46 du 6 juillet 2010

En matière de montage de projets, les opérations de type OPAH – RU, dans lesquelles il s'agit d'articuler les actions sur l'habitat privé avec les opérations d'aménagement (DUP travaux, RHI, maîtrise foncière..), les actions coercitives ou les interventions sur des copropriétés en difficulté, souvent sur des tissus urbains complexes, nécessitent de mobiliser une expertise en phase préalable. Les collectivités locales et les services déconcentrés soulignent fréquemment ce besoin en appui et en expertise au moment de définir les cahiers des charges des études pré-opérationnelles ou des missions opérationnelles.

L'agence apporte désormais un financement de ces prestations correspondant à des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage nécessaires à la définition d'un projet complexe.

Ce renforcement de l'ingénierie concerne prioritairement les 15 collectivités locales retenues au titre de l'ingénierie dans le cadre du plan national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) et les territoires à enjeux forts pour la mise en œuvre des priorités de l'agence.

Le taux de financement de l'agence est de **50% maximum d'un plafond subventionnable de 100 000 € HT.**

3 – Modalité d'application

Ces mesures sont applicables à compter du 10 août 2010¹. Ces financements sont à imputer sur l'enveloppe ingénierie locale, les décisions d'attribution de subvention étant prises, selon les cas, par le préfet délégué de l'agence dans le département ou par le délégataire éventuel.

En attendant la mise en place sous Op@l de la nouvelle réglementation en matière d'ingénierie, il convient, en phase transitoire, de vous rapprocher du conseiller technique Anah afin de pouvoir procéder le cas échéant à ce type d'engagement.

1 un mois après la transmission aux ministres de tutelle des deux délibérations adoptées

Extrait du procès-verbal de la séance du Conseil d'administration du 6 juillet 2010

Délibération n° 2010 - 46 : financement des missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de montage d'opérations complexes

En matière d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé, l'Anah peut participer au financement de 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.

Le taux de participation de l'agence est de 50% maximum pour un plafond subventionnable de 100 000 € H.T.

Délibération n° 2010 - 47 : financement des études de faisabilité des opérations de RHI et THIRORI

En matière d'ingénierie au titre des interventions sur l'habitat privé, l'Anah peut participer au financement des 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).

Le taux de participation de l'agence est de 50% maximum d'un plafond subventionnable 200 000 € H.T.