

**CONVENTION ETAT/Anah/UESL DU 19 SEPTEMBRE 2007
EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU PARC PRIVE VACANT**

CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

La présente note qui a valeur de recommandation au sens de l'article L.313-19 (3^e) du code de la construction et de l'habitation et de l'article 3 (3^e) des statuts de l'UESL, a pour objet d'arrêter les modalités de mise en œuvre des articles 3 et 4 de la convention Etat/Anah/UESL du 19 septembre 2007.

Elles pourront être adaptées ou complétées après une phase d'expérimentation et un bilan global sera effectué après la première année de mise en œuvre.

Les conditions de mise en œuvre de l'article 1 de la convention précitée, actuellement à l'étude, seront précisées ultérieurement.

1 CADRAGE GENERAL

Par la convention du 19 septembre 2007, les Partenaires sociaux ont souhaité accroître la mobilisation du parc locatif privé à loyer maîtrisé en facilitant la remise sur le marché de logements vacants au bénéfice notamment des catégories de publics prioritaires mentionnés dans la convention Etat/UESL du 20 décembre 2006 relative à l'intervention du 1% Logement en faveur des populations ayant des difficultés particulières, dite convention « 10% ».

Pour atteindre cet objectif, la convention prévoit un certain nombre de mesures destinées à faciliter la remise sur le marché locatif de logements vacants grâce à des interventions vis-à-vis des bailleurs concernés tant en matière d'incitations à la mise en location, notamment par le recours au PASS-GRL[®], qu'en matière d'aides directes, accordées par le 1% Logement à des conditions avantageuses, dont il peuvent bénéficier auprès des CIL/CCI depuis le 1^{er} janvier 2008.

Ces aides directes prennent la forme de prêts, complémentaires aux subventions de l'Anah, pour financer des travaux de remise en état des logements préalablement à leur mise en location après une période de vacance ; la quotité et les conditions financières des prêts dépendent de la nature de l'opération réalisée.

La convention prévoit pour ces prêts une enveloppe annuelle de 90 M€ dont 15% maximum pour les logements très sociaux. Le Conseil d'administration de l'UESL peut organiser, en tant que de besoin, la solidarité financière entre les CIL/CCI.

2 MODALITES PRATIQUES

2.1 Périmètre d'intervention

Pour pouvoir bénéficier d'un prêt du 1% Logement, l'opération à financer doit s'inscrire dans le cadre de l'une des trois procédures suivantes prévues par l'Anah :

- une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ;
- un programme social thématique (PST) ;
- un programme d'intérêt général (PIG).

Ces programmes font l'objet d'une animation assurée, le plus souvent, dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage relevant d'une collectivité locale.

Ces trois procédures sont présentées de façon détaillée en annexe 1. Dans le courant de l'année 2008, l'Anah mettra à la disposition des CIL/CCI un outil de consultation permettant de déterminer si une opération localisée à une adresse déterminée relève ou non de l'une de ces trois procédures.

2.2 Conditions d'éligibilité des opérations

2.2.1 Conventionnement Anah

Dans tous les cas, l'opération donne lieu à un conventionnement de chaque logement concerné. Ce conventionnement, entre le bailleur et l'Anah (ou, le cas échéant, la collectivité délégataire des aides à la pierre) fixe les plafonds de ressources que les locataires ne doivent pas dépasser à l'entrée dans les lieux ainsi que le loyer maximum pouvant être pratiqué.

Selon le niveau de ces plafonds, deux types de convention Anah sont distinguées :

- les conventions dites « Secteur locatif intermédiaire » correspondant aux plafonds de ressources du dispositif « Borloo populaire » ;
- les conventions dites « Secteur locatif social » correspondant aux plafonds de ressources PLUS et PLAI.

Ces conventions sont conformes à l'annexe II de l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation.

2.2.2 Vacance des logements

Seuls sont éligibles les logements vacants au moment de la demande d'aide. Cette vacance s'entend des logements n'ayant pas été occupés pendant une durée minimale de 12 mois avant la date de dépôt du dossier d'opération à l'Anah. La preuve de la vacance est apportée par le demandeur par tout moyen, notamment l'assujettissement à la taxe sur les logements vacants (TLV), la preuve de l'absence soit de taxe d'habitation sous réserve qu'elle ne relève pas d'un cas d'exonération, soit de consommation d'eau ou d'abonnement au réseau d'électricité.

2.2.3 Engagements du bailleur

Le bénéficiaire du prêt est soumis à trois engagements cumulatifs de la part du bailleur :

- louer, pendant toute la durée de la convention prévue au 2.2.1 ci-dessus, à des personnes appartenant à une des quatre catégories de publics prioritaires mentionnés dans la convention « 10% » ;
- souscrire un contrat PASS-GRL[®] pour le logement concerné ;
- donner au CIL/CCI accordant le prêt un droit de réservation sur le logement financé, ce droit étant consenti pour la durée du prêt.

Ces trois engagements doivent figurer explicitement dans la convention financière liant le bailleur et le CIL/CCI.

2.3 Conditions d'intervention

2.3.1 Choix des opérations

Par opération, il faut entendre la réhabilitation d'un ou plusieurs logements appartenant à un même bailleur faisant l'objet d'une subvention Anah globalisée au sein d'un même dossier.

La décision d'octroi d'un prêt du 1% Logement est du seul ressort des CIL/CCI. Cette décision repose notamment sur la réponse apportée par les droits de réservation obtenus en contrepartie du prêt accordé aux besoins en logement des populations prioritaires visées dans la convention « 10% ».

L'opérateur, chargé par la collectivité locale responsable de l'animation du programme (OPAH, PIG, PST), et, à l'exception de territoires spécifiques, le CIL/CCI relais départemental, désigné par l'UESL au titre de la convention « 10% », échangent les informations dont ils disposent sur les projets susceptibles de bénéficier d'une intervention du 1% Logement. Le CIL/CCI relais départemental, ou le CIL/CCI expressément désigné par l'UESL sur un territoire spécifique, est associé au comité de pilotage correspondant, qui tient lieu de comité local des engagements prévu à l'article 4 de la convention. En fonction des opérations identifiées, il assure la diffusion de l'information auprès des autres CIL/CCI susceptibles d'intervenir, et notamment auprès de ceux qui reçoivent le versement 1% Logement des entreprises employant les bailleurs lorsqu'ils sont salariés. Il recherche également des solutions aux problèmes locaux qui pourraient être rencontrés, et, en tant que de besoin, il saisit l'UESL des éventuelles difficultés qu'il rencontre.

Pour un même bailleur et une même opération, un seul CIL/CCI peut intervenir.

2.3.2 Quotité et conditions financières

Le montant résiduel des travaux servant de base au calcul du prêt pouvant être accordé par un CIL/CCI s'entend du montant total des travaux (hors honoraires) finançables avec des fonds du 1% Logement au titre des règlements et conventions en vigueur, toutes taxes comprises non récupérables par le bailleur, duquel sont déduites toutes les subventions obtenues par le bailleur quelle qu'en soit l'origine : Anah, collectivité locale, autre organisme. Ce montant résiduel est attesté par l'opérateur.

Dans le cas d'une opération comportant plusieurs logements, seul le coût des travaux relatifs aux logements faisant l'objet d'un droit de réservation au profit d'un CIL/CCI est pris en compte.

La quotité du prêt et ses conditions financières varient selon la nature du conventionnement prévu au 2.2.1 ci-dessus :

- dans le cas d'un conventionnement « Secteur locatif intermédiaire », cette quotité est de 70% du montant résiduel, et le taux d'intérêt de 1,5% l'an ;
- dans le cas d'un conventionnement « Secteur locatif social », cette quotité est de 100%, et le taux d'intérêt de 1% l'an.

Pour les opérations éligibles au « 10% », une valorisation des droits de réservation excédant les limites fixées par la recommandation sur les modalités de mise en œuvre de la convention « 10% » du 20 décembre 2006 ne nécessite pas de passage au comité « 10% ».

Dans tous les cas, la fixation de la durée et de l'éventuel différé d'amortissement est laissée à l'appréciation du CIL/CCI. Il est rappelé qu'au-delà d'un montant de 300 000 €, si cette durée excède 12 ans ou si le différé éventuel d'amortissement est supérieur à 5 ans, une validation par le Conseil d'administration de l'UESL est nécessaire dans le cadre de la procédure des avis préalables ou, s'il s'agit d'une opération éligible au « 10% », après avis du comité « 10% ».

Seules les opérations engageant un montant de prêt supérieur à 150 000 € peuvent faire l'objet d'une prise de garanties.

2.3.3 Gestion des droits de réservation

Les modalités de gestion des réservations obtenues en contrepartie des financements apportés au titre des opérations relevant du « Secteur locatif intermédiaire » ou du « Secteur locatif social » sont fixées d'un commun accord entre le CIL/CCI et le bailleur.

Toutefois, dans le cas d'un conventionnement Anah (ou, le cas échéant, collectivité délégataire des aides à la pierre) prévoyant une référence aux plafonds de ressources PLAI (logement très social) avec des conditions d'attribution spécifiques, le bailleur est informé par le CIL/CCI que le locataire désigné devra remplir la double condition :

- être déclaré prioritaire au sens du droit au logement opposable par la commission de médiation ;
- figurer parmi les publics prioritaires mentionnés dans la convention « 10% ».

2.4 Imputation sur l'obligation « 10% »

Seuls les prêts accordés au titre du conventionnement « Secteur locatif social » font l'objet d'une imputation au titre de l'obligation « 10% ». Cette imputation s'effectue en engagement et intervient au titre de l'année au cours de laquelle la convention financière entre le bailleur et le CIL/CCI est signée, sous réserve de l'obtention préalable de la décision d'attribution de subvention de l'ANAH ou de la collectivité délégataire.

Les propositions d'intervention ne sont pas soumises au comité « 10% », sauf dans le cas visé au 2.3.2 ci-dessus.

Le suivi des réservations est assuré dans les mêmes conditions que celles prévues par la recommandation d'application de la convention « 10% ». Sauf situation particulière dûment justifiée, à défaut d'une première attribution à un locataire répondant aux conditions requises dans un délai de trois ans après l'imputation sur l'obligation « 10% », l'engagement est déqualifié.

2.5 Informations à faire remonter à l'UESL

Afin de permettre l'élaboration du bilan annuel prévu à l'article 5 de la convention, les CIL/CCI adressent à l'UESL le tableau joint en annexe 2 renseigné avec les informations relatives aux engagements pris :

- au titre de l'année précédente au plus tard pour fin février ;
- et au titre de l'année en cours au plus tard pour fin août.

Définition des procédures d'intervention de l'Anah

OPAH : Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat / Art L 303-1 du CCH

Créées en 1977, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont constitué pendant plus de vingt ans la démarche principale autour de laquelle ont été mises en œuvre les procédures de réhabilitation de centres urbains et bourgs ruraux. Une circulaire du 8 novembre 2002 a pris en compte l'évolution nécessaire du dispositif en créant de nouveaux outils.

Une OPAH doit être l'expression d'un projet d'ensemble d'évolution d'un quartier d'habitat privé, en secteur urbain comme en milieu rural, confronté à des difficultés particulières. Elle se concrétise par une convention d'une durée de 3 ans en général (5 ans maximum), qui décline un programme d'actions et précise les engagements réciproques de la collectivité territoriale compétente, de l'Etat et de l'Anah, voire de partenaires complémentaires.

L'OPAH est l'expression d'un projet local, urbain et social, porté par la collectivité territoriale concernée et que l'Etat soutient au titre des enjeux de solidarité nationale dont il est porteur. L'OPAH ne se réduit donc pas à un simple cadre de distribution de subventions aux propriétaires privés.

L'engagement dans une telle démarche suppose un diagnostic préalable approfondi (étude pré opérationnelle) portant aussi bien sur la consistance du territoire à traiter (son périmètre, la nature des problèmes rencontrés, etc.) que sur le type de réponse qu'il convient de lui apporter.

L'OPAH a une exigence qualitative élevée, qui se traduit notamment par la nécessité de résultats en matière d'amélioration des conditions de vie et de revalorisation des territoires concernés ou de l'efficacité du dispositif de pilotage.

Il existe quatre types d'OPAH :

- L'OPAH de droit commun dont la vocation est de revaloriser globalement des quartiers et d'en améliorer l'habitat.
- L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) qui a pour objectif de traiter les situations urbaines et sociales les plus difficiles. L'OPAH-RU bénéficie de subventions majorées pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opération. L'Anah y apporte un financement amélioré en faveur des travaux entrepris par les propriétaires occupants.
- L'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR) permet de traiter spécifiquement, dans un cadre intercommunal, les territoires ruraux (hors péri-urbain ou zones touristiques) confrontés à de graves phénomènes de dévitalisation. Elle constitue le volet habitat et cadre de vie d'un projet de développement local intercommunal formalisé, en particulier, dans le cadre d'un contrat de pays ou d'un parc naturel régional (PNR). L'OPAH-RR fait l'objet de financements améliorés de l'Anah au titre des travaux entrepris par les propriétaires occupants.

- L'OPAH « copropriété », mise en place par la circulaire du 7 juillet 1994, constitue un cadre approprié pour prévenir et traiter les processus de déqualification de copropriétés nécessitant un appui pour la réalisation des travaux indispensables à la conservation des bâtiments. L'OPAH « copropriété » est l'outil préventif ou curatif des copropriétés fragiles. Le Plan de sauvegarde est l'outil opérationnel privilégié pour traiter les copropriétés les plus en difficulté.

PIG : Programme d'Intérêt Général / Art R 327-1 du CCH.

Le PIG est une alternative à l'OPAH. Dès lors que l'intervention projetée sur une zone donnée (agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département) relève, en dehors de tout projet d'aménagement urbain, d'une problématique particulière à caractère social ou technique (telle que le logement des étudiants, des jeunes travailleurs, des personnes âgées ou handicapées, la résorption du nombre de logements vacants, etc.) le programme d'intérêt général est l'outil adapté. L'initiative du PIG peut être prise par le préfet ou les collectivités territoriales (département, commune, groupement de communes,...). Sa mise en œuvre peut faire l'objet d'une convention entre l'Etat, l'Anah et une collectivité locale.

PST : Programmes Sociaux Thématiques

Les PST ont été créés par une circulaire de l'Anah du 1er février 1990 dans le cadre de l'élaboration de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

Le PST est une convention signée entre l'Etat, l'Anah et une collectivité locale. Il est basé sur une négociation avec les propriétaires privés. En contrepartie d'une subvention majorée de l'Anah, le propriétaire s'engage à respecter un loyer conventionné pendant 9 ans et à loger des personnes en difficulté qui lui sont proposées par une commission (ou un organisme), désignée dans la convention de PST et chargée de l'attribution des logements dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

CIL/CCI
Téléphone

Interlocuteur
e-mail

RECAPITULATIF DES ENGAGEMENTS AU TITRE DES PRETS POUR REMISE SUR LE MARCHE DE LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES VACANTS

ENGAGEMENTS DE L'ANNEE AAAA - SITUATION AU JJ/MM/AAAA

N° de convention	Date de convention	N° d'opération	Commune	Code postal	Nom du bailleur	Coût des travaux TTC	Subvention Anah			Autres subventions			Prêt 1% Logement					
							Mode d'intervention (1)	Convention (2)	Montant (€)	Collectivités		Autres	Montant engagé (€)	Taux annuel (%)	Durée (années)	Différé (années)	Cumul montants décaissés (€)	
										Type (3)	Montant (€)	Montant (€)						
Conventions du secteur locatif social (éléments disponibles dans l'application "10%")																		
Conventions du secteur locatif intermédiaire																		
TOTAL																		

(1) : OPAH/PST/PIG
(2) : intermédiaire/social/très social
(3) : commune/département/région/EPCI

Etabli le :

Cachet, nom et qualité du signataire habilité

Signature