

## Conseil d'administration du 16 octobre 2008

**Clauses impératives et aide à la rédaction des conventions des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, PST).**

Délibération

# Clauses impératives et aide à la rédaction des conventions des programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, PST).

## Exposé des motifs

La circulaire n° 2002-68/UHC/IUH4/26 du 8 novembre 2002, et ses annexes, ont permis de spécifier la typologie des programmes en fonction de problématiques propres à certaines situations urbaines et sociales.

En vue de poursuivre cette réflexion, dans un contexte général qui a évolué au cours des dernières années (délégations de compétence, évolutions de la réglementation de l'Anah, prise en charge des financements d'ingénierie par l'Agence...), il apparaît aujourd'hui opportun de re-préciser ce qui est attendu des conventions de programmes (OPAH, PIG, PST), sans remettre en cause la souplesse de l'outil dans l'adaptation au contexte local.

Il s'agit également de spécifier quelques "clauses impératives", fixant certains éléments incontournables qui conditionneront la signature au nom de l'Anah des conventions. C'est l'objet des présentes dispositions, soumises au conseil d'administration, qui ont pour objectif de faciliter tant l'élaboration que la validation des conventions.

*Il est proposé au Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :*

## Délibération n° 2008 -

Le conseil d'administration approuve le document joint en annexe à la présente délibération, relatif à la rédaction des conventions des programmes d'amélioration d'habitat. Le respect des principes et clauses qu'il contient conditionnera la signature, au nom de l'Anah, de ces conventions, ainsi que l'octroi des financements d'ingénierie correspondant.

Cette obligation s'impose à toutes les conventions signées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, sauf pour celles qui ont déjà fait l'objet d'une délibération par les co signataires avant le 1<sup>er</sup> décembre 2008.

Les clauses relatives aux missions de suivi animation peuvent être adaptées dans le cas de contrats de suivi animation dont l'appel d'offres est en cours au 15 novembre 2008.

# Annexe

Préambule :

Il est rappelé le caractère impératif des clauses suivantes qui, faute d'exister de manière concrète, ne pourront donner lieu à la signature de la convention. Sauf mention contraire, ces clauses s'appliquent à tous les types d'OPAH (OPAH "de droit commun", de renouvellement urbain, de revitalisation rurale, copropriété) et de PIG. Les « OPAH-copropriété », qui portent spécifiquement sur des ensembles immobiliers placés sous le régime de la copropriété, et non sur des territoires de projet, feront par ailleurs l'objet de clauses supplémentaires adaptées qui seront traitées ultérieurement.

## 1. Définition de l'opération

**1.1. La convention de programme comprendra impérativement un préambule justifiant la stratégie d'intervention retenue et indiquant le type de procédure objet de la convention.**

Ce préambule rappellera les situations urbaines, sociales, techniques rencontrées, la stratégie d'intervention retenue, qui a conduit notamment au choix de la procédure objet de la convention (type d'OPAH à mettre en oeuvre, PIG).

L'opération sera définie sur la base de l'étude pré-opérationnelle ainsi que, le cas échéant, sur la base du bilan d'actions antérieures. Les objectifs seront croisés avec les PLH, lorsque ceux-ci existent.

La convention précisera de manière explicite le type de dispositif mis en oeuvre.

Pour rappel, les différents dispositifs se définissent comme suit:

### A) Les OPAH

Le dispositif opérationnel d'OPAH (sauf Opah copro) ne devra être mobilisé que s'il existe un véritable projet de territoire.

Il est rappelé qu'une **OPAH-RU** est conçue pour traiter des situations où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène concentré et là où d'autres problèmes (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine pouvant nécessiter le cas échéant des micro actions de restructurations foncières) posent d'importants problèmes d'habitabilité et/ou de fonctionnement urbain.

Il est rappelé qu'une **OPAH-RR** est conçue pour revitaliser des territoires ruraux, confrontés à des tendances lourdes de décroissance démographiques, de vieillissement de la population, voire de désertification et de paupérisation. Une OPAH-RR ne peut être lancée sans projet de développement local et s'organise autour de bourgs centre et petites ville (population ne dépassant pas 10 000 habitants).

Si l'OPAH ne présente aucune des spécificités précédentes, elle est qualifiée d'OPAH "de droit commun", ou "classique".

## **B) Autres programmes**

Il est rappelé qu'un **Programme d'Intérêt Général (PIG)**, outil partenarial alternatif à l'OPAH, vise à promouvoir des actions d'intérêt général afin de résoudre des thématiques particulières dans l'habitat existant, dont la nature peut être sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de territoire. Le PIG traite des problèmes à des échelles de territoire plus ou moins grandes - agglomération, bassin d'habitat, canton, voire département ou pays et sans que pour autant, ces territoires ne présentent des dysfonctionnements urbains et sociaux notables, justifiant un projet d'ensemble incluant des interventions autres que des incitations à la réhabilitation de l'habitat privé par les propriétaires.

Il est rappelé qu'un **Programme Social Thématique (PST)** a pour objet la réhabilitation de logements appartenant à des propriétaires privés et destinés à être loués à des personnes ou familles défavorisées.

Les programmes comportent ou peuvent comporter des "volets" d'action susceptibles d'avoir une incidence sur le montant des subventions d'ingénierie allouées par l'Anah dans le cadre du suivi-animation, ou sur les financements de travaux : volet "repérage et traitement de l'habitat indigne", volet "énergie", volet "copropriétés en difficulté" dans les OPAH de ou volet « pathologie lourde » dans une OPAH-copro. La convention devra précisément spécifier la présence de ces "volets" et définir les actions correspondantes.

Il est rappelé que, depuis le 1er mai 2008, pour toute opération programmée autre que les OPAH copropriété, la phase d'étude préopérationnelle devra nécessairement comporter un volet de repérage de l'habitat indigne pour bénéficier des aides de l'Anah. Il est également rappelé que les OPAH RU, qui ouvrent droit à des financements d'ingénierie privilégiés, devront en outre prévoir un volet de traitement de l'habitat indigne.

Par ailleurs, à compter du 1er janvier 2009, les études pré-opérationnelles d'OPAH devront nécessairement comporter un volet « énergie » pour bénéficier des aides de l'Anah. A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2009, le financement de l'ingénierie des OPAH est conditionné à l'intégration d'un volet « énergie ».

**1.2. Le maître d'ouvrage du programme sera clairement précisé dans la convention.**

**1.3. Les conventions devront décrire de manière détaillée le programme d'action constitutif du projet, nature d'action par nature d'action (foncière, aménagement et espaces publics, commerces, bâti...).**

**1.4. Les objectifs qualitatifs et quantitatifs seront précisés sur toutes les actions mentionnées (par type d'action : urbaine, foncière, actions d'amélioration de l'habitat privé).**

**1.5. La convention doit préciser la durée de l'opération<sup>1</sup>. L'opération démarre à la date de signature de la convention, sauf si une date de prise d'effet différente est spécifiée dans la convention. Cette date de prise d'effet ne peut, sauf cas exceptionnel (catastrophe naturelle), être antérieure à la date de signature.**

---

<sup>1</sup>pour rappel, la durée des OPAH de droit commun et des OPAH-RR, peut être portée à 5 ans, durée non prorogeable. La durée des PIG est libre, un an, trois ans, voire davantage si un cadre contractuel est défini préalablement entre les partenaires du programme.

**1.6. Le périmètre d'intervention doit être précisément défini** : toutes les conventions devront comporter une carte du programme. Pour les opérations portant sur un territoire infracommunal (quartier, copropriétés), une annexe cartographique présentant le quartier ainsi qu'une liste des noms et des numéros de rues concernées sera fournie.

## 2. Aides et taux maximum

2.1. Concernant les aides de l'Anah, le terme « taux », seul, ne sera pas utilisé. Les taux de subvention cités dans les conventions seront toujours assortis du mot « maximum ». Il s'agit de taux plafond qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et la subvention n'est pas de droit.

2.2. La réglementation applicable aux dossiers de demande de subvention déposés dans le cadre du programme sera celle en vigueur au moment du dépôt du dossier. La mention suivante figurera impérativement dans la convention:

« Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah - c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du Règlement général de l'Agence, des décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence - en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité délégataire. »

2.3. Compte tenu de ce qui précède, il est recommandé de ne pas inscrire les détails de la réglementation de l'Anah, susceptibles d'évolution, dans le corps de la convention. Toutefois, il est recommandé qu'une annexe récapitule, à titre indicatif seulement, les règles de calcul des aides financières de chaque partenaire (à la date de signature de la convention). Si nécessaire, cette annexe sera mise à jour.

En ce qui concerne les aides de l'Anah, les taux maximum retenus apparaîtront alors en indiquant :

- Le taux maximum de base retenu, hors majoration;
- si la convention le prévoit, la majoration Anah complémentaire éventuelle ("5+X"), en fonction des engagements des collectivités locales, et éventuellement, en délégation de compétence, la majoration appliquée en application de l'article L321-1-1 du CCH et de la convention de gestion.

Cette annexe devra comporter obligatoirement, pour les aides de l'Anah la phrase suivante :

« Les conditions données ci-dessus, applicables au XX/XX/XX, sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah ».

2.4. En matière d'écrêtement des subventions, la convention de programme devra impérativement comporter la mention suivante:

« Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R. 321-17 du CCH, le délégué local ou le délégataire procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah »<sup>2</sup>.

### 3. Les engagements financiers

3.1. La convention de programme comportera impérativement un article relatif aux engagements financiers respectifs des différents partenaires signataires financeurs. Un tableau récapitulatif global des engagements<sup>3</sup> de chacun de ces partenaires sera établi en fin de cet article, ou en annexe à la convention. Ce tableau sera détaillé pour toutes les années de la durée de la convention.

### 4. Rapports d'avancement, ajustements au dispositif et exigences de communication

4.1. La convention de programme comportera un article relatif aux rapports d'avancement de l'opération :  
La mention suivante y figurera impérativement:

« Au moins deux rapports d'avancement annuel et un rapport final de l'opération dans l'année suivant son terme, seront réalisés par le maître d'ouvrage et adressés au Préfet de département et au délégué local de l'Anah, le cas échéant au délégataire, qui le porteront à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat, ou CLAH, et du chargé de mission territorial (délégué régional).

4.2. La convention de programme comportera un article relatif aux conditions d'ajustement éventuelles des dispositifs d'intervention, qui comprendra la mention suivante:

« Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties." »

4.3. La convention de programme comportera un article relatif à la communication.  
(cf : délibération n° 2004-13 du 6 juillet 2004 du CA de l'Anah)

---

2 Cet article dispose que le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides publiques – les subventions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME et de la Communauté européenne - à plus de 80% du coût global de l'opération TTC. Dans des cas exceptionnels définis par une délibération n°2006-08 du 6 juillet 2006 du Conseil d'administration de l'Anah, ce plafond peut être porté à 100%

3 Ces montants seront des chiffres arrondis.

Chaque convention de programme devra préciser les modalités de communication communes à tous les financeurs.

L'article relatif à la communication comprendra notamment les dispositions suivantes:

« Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site [lesopah.fr](http://lesopah.fr). Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier, (autocollants, bâches, panneaux...), comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah »

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, les organismes d'animation devront travailler en étroite collaboration avec la délégation locale [ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre] et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale de l'Agence [ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre], qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et aux opérateurs de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, les maîtres d'ouvrage et opérateurs assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

PJ :

- charte graphique Anah : l'identité visuelle
- le logotype et ses différentes versions/ taille minimale
- les références couleurs du logotype
- zone de protection
- le logotype sur fonds couleur et fonds photo
- Typographie d'accompagnement
- Délégation / structure et placement
- Conseils d'utilisation de l'identité visuelle
- Co-marquage et partenariat

## 5. Les missions de suivi-animation

5.1. La convention de programme comportera un article relatif aux missions confiées à ou aux opérateur(s), ou aux collectivités animant le programme en régie.

Outre la description des missions, cet article comprendra notamment :

- une clause relative aux obligations de communication (cf §13).
- une clause relative aux renseignements à fournir par l'opérateur, qui comportera la mention suivante : « l'opérateur devra renseigner, à partir d'une interface extranet dédiée, certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse des conventions de programmes. »
- une clause rappelant la nécessité de fixer les relations entre l'opérateur de suivi-animation et l'organisme en charge de l'instruction des dossiers (délégation locale de l'Anah ou services du délégataire), qui porteront notamment sur :
  - les visites d'immeubles,
  - les modalités de pré-instruction des dossiers par l'opérateur,
  - des modalités de suivi et d'échange des informations,
  - des modalités de contrôle
  - des objectifs du service instructeur sur le traitement des dossiers (délais d'instruction et de traitement des demandes de subventions, et des paiements, date de commissions).
- Si le suivi-animation n'est pas réalisé en régie, la convention comportera un article relatif au mode d'intéressement de l'opérateur de suivi-animation aux résultats de l'opération et à l'optimisation de

## 6. Gouvernance, évaluation, avenant, résiliation

6.1. La convention de programme comprendra un article définissant les instances de gouvernance (fréquence et composition des comités de pilotage etc.)

6.2. La convention de programme comprendra un article relatif aux modalités de l'évaluation de l'opération, qui sera réalisée par le maître d'ouvrage.

6.3. La convention de programme comprendra un article relatif aux avenants qui comportera la mention suivante:

« Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties. »

6.4. La convention de programme comprendra un article relatif aux conditions de résiliation de la convention, ainsi rédigé:

« La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation. »