

## Agence nationale de l'habitat

**Instruction n° I.2007-03 du 31 décembre 2007 relative aux subventions de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne**NOR : *MLVU0802546J**La directrice générale à Mesdames et Messieurs les délégués locaux.*

Au fil des dernières années, la lutte contre l'habitat indigne est devenue une priorité de l'Etat et, par conséquent, de l'Anah. La loi solidarité et renouvellement urbains, la loi relative à la rénovation urbaine, le plan de cohésion sociale, l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux, la loi engagement national pour le logement, la loi relative au droit au logement opposable ont renforcé cette priorité. La réglementation de l'Anah s'est progressivement adaptée et enrichie.

Cette instruction rappelle les dispositifs prévus par la réglementation de l'Anah dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. Elle annule et remplace l'instruction I-2003-03 du 31 mars 2003 relative aux dossiers de sortie d'insalubrité ou de péril d'immeubles ou d'habitation occupés ou vacants. Elle la complète sur les questions de saturnisme, d'arrêté concernant les équipements communs des immeubles collectifs et de travaux d'office.

Au-delà de la priorité de la lutte contre l'habitat insalubre et dangereux, je vous rappelle la circulaire aux préfets du ministre du logement et de la ville du 14 novembre 2007 relative au plan d'action d'urgence contre les « marchands de sommeil ». A ce titre, je vous demande de vous rapprocher des services préfectoraux et des DDASS afin de participer pleinement à cette action.

Cette instruction avec ces annexes traitera des points suivants :

- rappel de généralités ;
- aides aux propriétaires et aux syndicats des copropriétaires ;
- travaux d'office réalisés par les communes, leurs groupements ou l'Etat ;
- ingénierie, programmes et AMO.

Elle ne traite pas des questions d'hôtels meublés qui font l'objet d'une instruction spécifique n° 2007-01 du 14 septembre 2007. Elle ne traite pas de l'ensemble des aides concernant les copropriétés en difficulté, qui feront l'objet d'une instruction spécifique et dont traite le site [www.coproprietes.org](http://www.coproprietes.org). Elle ne traite pas non plus des procédures elles-mêmes (insalubrité, péril, travaux d'office, droit des occupants, etc.). Pour cela, les services concernés se référeront au site du Pôle national de lutte contre l'habitat indigne accessible depuis le site [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr).

Remarque : tous les taux et plafonds donnés dans les annexes sont indiqués hors délégation de compétence, la collectivité délégataire ayant la possibilité de modifier les niveaux d'intervention dans les conditions prévues par la réglementation. De plus, les mesures « 5 + X » (voir ci-dessous) ne sont pas applicables aux crédits délégués de l'Anah en cas de délégation de compétence, le délégataire

disposant des marges d'adaptation prévues par la réglementation, sauf si la participation émane d'une autre collectivité que la collectivité délégataire.

## **1. Aides aux propriétaires et syndicats de copropriétaires**

Dans l'application des pouvoirs de police prévues par le code de la santé publique (CSP) ou le code de la construction et de l'habitation (CCH), les pouvoirs publics sont amenés à prendre des arrêtés ou décisions enjoignant les propriétaires ou le syndicat des copropriétaires à réaliser des travaux dans un délai donné (*cf.* tableau en annexe I).

Quand les propriétaires réalisent eux-mêmes les travaux prescrits, ils peuvent bénéficier des aides majorées de l'Anah au titre de l'habitat indigne (voir annexe II). Seules certaines de ces procédures ouvrent droit à ces aides, l'Anah ne finançant pas les mesures conservatoires prescrites par une mesure d'urgence (*cf.* note 1) . En plus des travaux recevables réalisés par le propriétaire ou le syndicat, l'ensemble des mesures prescrites dans l'arrêté (même non recevables habituellement) sont subventionnables.

Ces mêmes aides sont ouvertes dans le cas d'une situation d'insalubrité avérée par une évaluation réalisée à l'aide de la grille commune DGS – Anah figurant en annexe (voir annexe II, § 2, et annexe V), alors même qu'aucun arrêté n'a été pris (dans ce cas seule la liste des travaux recevables s'applique).

Dans le cas des travaux réalisés en vue de rendre inaccessibles des peintures au plomb, une aide spécifique s'ajoute aux autres aides éventuellement perçues par le propriétaire.

Dans le cas de travaux prescrits par arrêté du maire ou par arrêté ou décision préfectorale concernant les parties communes d'une copropriété éligible selon la réglementation de l'Anah, il est possible de subventionner directement le syndicat des copropriétaires dans les conditions du plan de sauvegarde.

L'annexe II de l'instruction détaille les modalités d'octroi de ces aides.

## **2. Travaux d'office et substitution aux copropriétaires défaillants**

Quand les propriétaires ou le syndicat des copropriétaires ne réalisent pas les travaux prescrits dans les délais donnés, l'autorité publique (le maire ou le préfet) peut les réaliser d'office. L'autorité publique réalisant ces travaux se recouvre ensuite de l'ensemble des dépenses qu'elle a effectuées auprès du ou des propriétaires. La réalisation de travaux d'office étant une sanction, ce recouvrement est obligatoire. Dans le cas des copropriétés, le recouvrement est effectué auprès de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part.

Etant donné l'enjeu important de l'application de cette mesure, la réglementation de l'Anah a prévu une aide spécifique, dérogatoire, aux communes ou groupement de communes réalisant des travaux d'office. L'annexe III, paragraphe 1, de l'instruction détaille les modalités d'octroi de ces aides.

Au cas où la copropriété a voté les travaux prescrits et a effectué les appels de fonds nécessaires à leur réalisation mais ne peut les réaliser du fait de copropriétaires défaillants dans le paiement de cette quote-part, la loi a prévu une mesure de simplification permettant à la collectivité publique de ne se substituer qu'aux seuls propriétaires défaillants. Selon des conditions prévues par la réglementation, la collectivité publique avance la quote-part demandée à ces copropriétaires

« mauvais payeurs » et se recouvre ensuite auprès d’eux. L’aide de l’Anah aux collectivités est ouverte dans ces cas dans les mêmes conditions que la réalisation de travaux d’office.

Enfin dans le cas de travaux réalisés d’office en parties communes de copropriété, il se peut que certains copropriétaires de bonne foi soient lésés par le fait que d’autres copropriétaires ont bloqué le processus de prise de décision et de réalisation des travaux. Dans un souci de traitement équitable de ces copropriétaires, qui sans l’attitude des autres copropriétaires auraient été éligibles à une aide, l’Anah permet qu’ils soient subventionnés dans les conditions de droit commun sur la base de la quote-part recouvrée par l’autorité publique. Cette possibilité est ouverte dans les cas où les travaux d’office sont réalisés par la collectivité ou par l’Etat. Elle est indépendante du financement ou non de la collectivité par l’Anah. Le paragraphe 2 de l’annexe III détaille les modalités d’octroi de ces aides et donne des indications afin d’évaluer la bonne foi des propriétaires.

### **3. Eligibilité selon les procédures**

Le tableau donné en annexe I récapitule l’éligibilité aux aides de l’Anah en fonction des procédures.

### **4. Ingénierie, opérations et AMO**

L’annexe IV donne des éléments relatifs aux études, à l’ingénierie, au repérage et aux partenariats dans le cadre de la lutte contre l’habitat indigne.

### **5. Objectifs PCS et budget**

Sont comptabilisés dans les objectifs du Plan de Cohésion Sociale au titre de la lutte contre l’habitat indigne :

- les logements ayant bénéficié d’une aide au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires au titre de l’insalubrité avec ou sans arrêté, du péril, des équipements communs des immeubles collectifs (§ 2.3 ou 2.4) ;
- les logements ayant bénéficié d’une aide au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires au titre du saturnisme (§2.6)
- les logements concernés par une aide à la commune s’étant substituée (§3.2) ;
- les logements des copropriétaires de bonne foi ayant bénéficié d’une aide dans les conditions du §3.1, sauf si le logement est comptabilisé dans le cadre du cas précédent.

Les hôtels meublés financés par l’Anah ne sont pas décomptés dans les objectifs PCS concernant l’habitat indigne.

L’ensemble des aides décrites dans la présente instruction sont financées sur le budget délégué à la délégation locale ou à la collectivité délégataire.

Fait à Paris, le 31 décembre 2007.

*La directrice générale*  
*de l’Agence nationale de l’habitat,*  
S. Baïetto-Beysson

ANNEXE I  
Récapitulatif de l'éligibilité selon les procédures

MESURE		TRAVAUX RÉALISÉS par les propriétaires		TRAVAUX D'OFFICE	
Procédure	Nature des travaux	Éligibilité des propriétaires	Aide au syndicat des copropriétaires	Responsabilité des travaux d'office	Éligibilité de la commune ou de l'EPCI
Insalubrité remédiable – CSP L. 1331- 28	Travaux de sortie d'insalubrité avec possibilité de mise en décence	Aides majorées « habitat indigne »	Possible	Maire, à défaut préfet	Oui
Insalubrité irréremédiable – CSP L. 1331- 28	Pas de travaux prescrits (a)	Aides majorées « habitat indigne »	Possible	Pas de travaux d'office possibles	Sans objet
Insalubrité (urgence) – CSP L. 1331- 26-1	Mesures conservatoires	Non	Non	Préfet	Sans objet
Péril ordinaire – CCH L. 511- 2	Travaux de réparation	Aides majorées « habitat indigne »	Possible	Maire, à défaut préfet (b)	Oui
Péril imminent – CCH L. 511-3	Mesures conservatoires	Non	Non	Maire, à défaut préfet (b)	Procédure non éligible
Equipements communs – CCH L. 129-2	Travaux de réparation	Aides majorées « habitat indigne »	Possible	Maire, à défaut préfet (b)	Oui
Equipements communs (urgence) – CCH L. 129-3	Mesures conservatoires	Non	Non	Maire, à défaut préfet (b)	Procédure non éligible

Sécurité incendie des hôtels meublés – CCH L. 123-3	Travaux de réparation	Aide spécifique « hôtel meublé » (g)	Sans objet	Maire, à défaut préfet (b)	Oui
Saturnisme – CSP L. 1334-2	Travaux de mise hors d'accessibilité des peintures au plomb	Aide spécifique « saturnisme »	Possible	Préfet	Sans objet

(a) En cas d'insalubrité irrémédiable, la puissance publique ne peut prescrire de travaux mais seulement l'interdiction à l'habitation (éventuellement la démolition). Le propriétaire reste toutefois libre de disposer de son bien et, notamment, d'y réaliser les travaux nécessaires.

(b) A Paris, c'est la préfecture de police, au nom du maire, qui est compétente en matière de péril, de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs et de sécurité incendie des ERP.

(g) Voir instruction n° 2007-01 du 14 septembre 2007 relative aux hôtels meublés.

## ANNEXE II

### AIDES AUX PROPRIÉTAIRES ET AUX SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES

#### 1. Aides spécifiques « habitat indigne »

Les aides majorées spécifiques à l'habitat indigne sont ouvertes dans les cas suivants :

- arrêté d'insalubrité, réparable ou irrémédiable (art. L. 1331-28 du CSP) ;
- arrêté de péril ordinaire (art. L. 511-2 du CCH) ;
- arrêté de mise en état de fonctionnement des équipements communs des immeubles collectifs (art. L. 129-2 du CCH) ;
- insalubrité avérée selon les modalités du paragraphe 2 ci-dessous.

L'ensemble des mesures prescrites dans l'arrêté sont subventionnables qu'elles figurent ou non dans la liste des travaux recevables.

Il peut être, exceptionnellement, dérogé à la règle des immeubles de plus de 15 ans.

Le recours à un maître d'œuvre n'est plus, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2006, une obligation suite à un arrêté (*cf.* délibération n° 2006-06 du 6 juillet 2006) mais dans certains cas seulement, notamment :

- lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 euros (HT) ;
- pour les travaux de grosses réparations et de restructuration effectués sur les logements ou immeubles relevant de l'habitat indigne : c'est notamment l'ampleur ou la complexité des travaux qui peut rendre la maîtrise d'œuvre obligatoire.

Dans les autres cas, il conviendra toutefois de s'assurer que les travaux ont été correctement définis et suivis. Le recours à la maîtrise d'œuvre devra être encouragé, et pourra être exigé, notamment dans les cas où aucune assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO ou équipe de suivi-animation) n'est intervenue.

L'écèlement prévu à l'article 12 du RGA est porté à 100 % du montant (TTC) des travaux subventionnables dans les cas de lutte contre l'habitat indigne.

Dans le cas de l'insalubrité irrémédiable, l'arrêté ne prescrit pas de travaux mais le propriétaire est libre de disposer de son bien et, notamment, de réaliser les travaux nécessaires à sa rénovation. Ces travaux sont alors subventionnables par l'Anah dans les mêmes conditions que l'insalubrité remédiable. Il conviendra toutefois de veiller très strictement à l'opportunité réelle d'octroyer une subvention dans ce cas, en fonction de l'intérêt économique, technique, social et environnemental de l'opération, en comparaison avec d'autres modes d'action offerts à la puissance publique (RHI notamment). Il est rappelé que l'insalubrité irrémédiable se définit soit par une impossibilité technique de sortir de l'insalubrité, soit par un coût de sortie d'insalubrité qui serait supérieur au coût de construction neuve. Le financement Anah en pareil cas restera donc exceptionnel.

*Remarque* : les mesures conservatoires prises dans le cadre des articles L. 511-3 du CCH (péril imminent), L. 129-3 du CCH (cf. note 2) ou L. 1331-26-1 du CSP ne sont pas subventionnables par l'Anah. Exceptionnellement, dans le cas où ces mesures conservatoires sont incluses dans un dossier de demande de subvention portant sur la remise en état complète du bien prescrite dans un arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-2 ou L. 129-2 du CCH ou de l'article L. 1331-28 du CSP, celles-ci pourront être considérées comme accessoires aux travaux d'amélioration et être incluses dans la dépense subventionnable.

Comme toute subvention de l'Anah, une aide spécifique habitat indigne n'est pas un droit et la CAH ou le président de la collectivité délégataire jugera de l'intérêt économique, technique, social et environnemental de l'opération. Cette appréciation peut conduire à ne pas attribuer d'aide ou à choisir le taux d'intervention en fonction de ces critères. Dans toute la mesure du possible, une approche globale de l'opération, permettant une réhabilitation durable au-delà de la seule réalisation de travaux prescrits, sera recherchée.

## 2. Insalubrité « sans arrêté »

Les opérations de sortie d'insalubrité ne faisant pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité, mais présentant un niveau de dégradation du bâtiment comparable à celui observé dans le cadre d'un arrêté, peuvent bénéficier des financements de l'Anah au titre de la sortie d'insalubrité sur la base d'un rapport d'analyse de l'insalubrité.

Ce rapport spécifique est obligatoire ; la seule inscription de l'immeuble concerné dans un PIG ou une OPAH comprenant un volet insalubrité ne suffit en aucun cas à justifier l'utilisation de cette possibilité de financement.

Si, au vu de ce rapport, la CAH ou le président de la collectivité délégataire conclut que le bien relève d'une situation d'insalubrité, le dossier est financé dans les conditions des paragraphes 3 (PB) ou 4 (PO) ci-après.

Rappelons enfin qu'à la différence des travaux de sortie d'insalubrité, l'Anah ne subventionne les travaux de sortie de péril ou relatifs aux équipements communs des immeubles collectifs aux conditions de l'habitat indigne que lorsqu'il y a un arrêté qui les prescrit.

De même, l'aide au syndicat au titre de la LHI (cf. paragraphe 5 ci-dessous) ne peut être ouverte qu'en cas d'arrêté d'insalubrité, de péril ou d'équipement commun des immeubles collectifs ou en cas de travaux faisant suite à une injonction préfectorale relative au saturnisme infantile (cf. paragraphe 6 ci-dessous).

### *Rapport d'analyse de l'insalubrité*

Un « rapport d'analyse de l'insalubrité » doit être produit pour étayer la demande de financement dans les conditions de l'habitat indigne. Il comprend (cf. annexe 5) :

- une fiche de présentation de l'opération ;

- des photographies permettant de visualiser l'opération et son état actuel de dégradation (en tant que de besoin des croquis et des plans) ;
- une grille d'analyse des immeubles et des logements ou d'une habitation individuelle, couplée à un système de cotation, qui permet sur la base d'une analyse objective des différents éléments structurels et équipements, d'apprécier le niveau d'insalubrité de manière comparable à l'analyse mise en œuvre dans le cadre des arrêtés d'insalubrité.

La demande de subvention auprès de la délégation locale est constituée du « rapport d'analyse insalubrité », des pièces administratives habituelles et du détail des travaux constitué des devis ou estimatifs. L'ensemble du dossier doit permettre à la CAH d'apprécier la légitimité du dossier (niveau d'insalubrité au regard du résultat de la cotation et de l'appréciation globale), et de décider des taux de subvention et de l'application du déplafonnement (cf. note 3)

Remarque importante sur l'utilisation de la cotation :

Il est rappelé que la cotation issue de la grille est un élément d'appréciation qui ne doit pas être le seul pris en compte pour se prononcer sur la réalité de l'insalubrité. Le rapport doit donc être particulièrement étayé. La grille de cotation comporte en outre une « zone d'incertitude » (entre 0,3 et 0,4) ; le rapport peut également mettre en évidence des caractères avérés d'insalubrité malgré une cotation peu élevée. La CAH ou le représentant de la collectivité délégataire tranchera au vu de l'ensemble des éléments disponibles. Il est rappelé que des modulations sont possibles pour adapter au mieux la subvention à la situation, notamment dans l'application des taux d'aide, ou en ciblant l'aide insalubrité sur certains travaux seulement.

#### *Opportunité*

La possibilité de débloquent les financements majorés de l'habitat indigne sans arrêté d'insalubrité est particulièrement utile dans le cas des propriétaires occupants. En effet, sauf cas particulier, la prise d'un arrêté n'a alors que peu d'effet sur la situation sociale de la famille et peut même s'avérer contre-productive. Le recours à cette mesure sera donc recherché, avec une assistance à maîtrise d'ouvrage particulièrement adaptée et solide, notamment en milieu rural.

Dans le cas des propriétaires bailleurs, il faut distinguer les cas où le bien est vacant de ceux où il est occupé.

Pour les dossiers concernant des logements « vacants », l'utilisation de cette mesure permet d'intervenir en prévention de l'occupation d'un bien insalubre et permet aux DASS et aux SCHS de concentrer leur action sur les urgences sanitaires, à savoir les biens occupés. Cela permet également de remettre un bien normalement non louable sur le marché locatif : il sera néanmoins exigé – sauf cas exceptionnel – un engagement du propriétaire en matière de loyer maîtrisé.

En revanche, en secteur locatif occupé, il conviendra de mettre en œuvre cette mesure avec beaucoup d'attention. La protection des occupants, prévue par la loi SRU, renforcée depuis, n'est pas assurée en dehors de la procédure d'arrêté d'insalubrité ou de péril. Il y a donc lieu de veiller à ce que la réhabilitation ne se fasse pas à leur détriment. Le financement sans arrêté pourra, par exemple, intervenir en anticipation à la prise d'un arrêté d'insalubrité, la procédure étant engagée parallèlement au financement ou si l'opération peut être menée sans risque pour les locataires en place. La coordination avec les DDASS et SCHS est alors essentielle.

#### *Etablissement du rapport d'analyse de l'insalubrité*

Au cours de l'instruction du dossier, vous informerez les services chargés de l'insalubrité (DDASS, SCHS) des dispositions mises en œuvre pour ces immeubles ou logements insalubres.

Les rapports établis par les DDASS ou les SCHS dans le cadre de leur responsabilité dans la procédure d'insalubrité sont bien entendu recevables en tant que tel.

Si le logement ou l'immeuble faisant l'objet de la demande de subvention, se trouve dans un périmètre couvert notamment par une OPAH, une MOUS insalubrité, un PIG bénéficiant d'une équipe d'animation pour sa mise en œuvre, le « rapport d'analyse insalubrité » ainsi que l'ensemble du dossier de demande de subvention sera le plus souvent préparé par l'équipe d'animation pour le compte du propriétaire bailleur ou occupant et instruit par la délégation locale pour une présentation devant la CAH ou la CLAH.

Vous vous assurerez en temps utile que les missions d'animation comprennent bien les tâches nécessaires.

L'examen du rapport pourra faire l'objet d'échanges avec les partenaires locaux (collectivité, SCHS, DDASS...). D'éventuelles visites contradictoires sur place, réalisées par la délégation locale avec le propriétaire et l'opérateur/animateur pourront être mises en œuvre si besoin.

En secteur diffus pour des cas ponctuels, le propriétaire devra être assisté d'un professionnel (architecte, AMO, opérateurs,...) afin d'établir son dossier de demande de subvention, au regard de la réalité de l'insalubrité des lieux (sauf si un prérapport ou un rapport d'insalubrité a déjà été préparé). Dans l'hypothèse d'une opération nécessitant une intervention (risque pour les occupants, locataires ou propriétaires), et en l'absence d'un professionnel assistant le propriétaire, le recours à la procédure d'arrêt d'insalubrité (avec donc les services compétents : DDASS, SCHS) devra être privilégié.

Dans le cas général, la délégation locale de l'ANAH n'aura pas à établir le rapport d'analyse d'insalubrité. Cette possibilité lui est néanmoins ouverte si elle dispose de la compétence et de la disponibilité nécessaires au sein de l'équipe, et en cas notamment de négociation d'un projet de réhabilitation globale sur un immeuble collectif en monopropriété.

### **3. Aides aux bailleurs (règles applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2006)**

Dans tous les cas, le taux maximum auquel sont subventionnées ces opérations est le taux correspondant au niveau de loyer que le propriétaire s'engage à respecter, majoré de 20 %. Un déplafonnement des travaux pris en compte est accordé, dans la limite de 30 000 supplémentaires par logement concerné (que les travaux portent sur le logement ou l'immeuble). Le déplafonnement est possible dès lors que le projet comporte une part significative de travaux de sortie d'insalubrité ou de péril. Il appartient à la CAH ou au délégataire d'apprécier, notamment en fonction de la nature des travaux envisagés ou de la situation d'insalubrité de l'immeuble ou du logement, l'opportunité d'appliquer la majoration du taux de subvention et du plafond de travaux.

#### Taux maximal de subvention ANAH applicables à l'habitat indigne – PB

<b>C1 TRAVAUX parties communes et privatives en copropriété ou monopropriété</b>	<b>au taux du logement + 20 %</b>		
	<b>Zone A</b>	<b>Zone B</b>	<b>Zone C</b>
Soit, selon l'engagement de maîtrise du loyer du bailleur			
A 1 – Loyer libre	15 % + 20 %	15 % + 20 %	15 % + 20 %
A 2 – Loyer intermédiaire (LI)	40 % + 20 %	30 % + 20 %	20 % + 20 %



A 3 – Loyer conventionné social (LC) et logements soumis à la loi de 1948	50 % + 20 %	50 % + 20 %	30 % + 20 %
A 4 – Loyer conventionné très social (ex PST ou LIP)	70 % + 20 %	70 % + 20 %	50 % + 20 %

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, les plafonds de travaux au mètre carré (surface habitable + moitié de la surface des annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup>) sont égaux à 800 Euro en zone A, 650 Euro en zone B, 500 Euro en zone C, dans la limite de 150 m<sup>2</sup>. Seuls les travaux de sortie d'insalubrité, de péril ou de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs peuvent faire l'objet d'un déplafonnement.

A noter que, dans l'hypothèse où la réalisation des travaux prescrits dans le cadre des procédures décrites plus haut est accompagnée, à cette occasion, d'autres travaux d'amélioration, le taux de subvention au titre de la sortie d'insalubrité ou de péril et le déplafonnement peuvent être appliqués à l'ensemble des travaux.

*Remarque importante :*

Il est important de rechercher le plus souvent possible une synergie entre les objectifs du plan de cohésion sociale (vacance, loyers maîtrisés, habitat indigne). En particulier, le conventionnement à un niveau social voire très social – ou au minimum, en zone très tendue, à un niveau intermédiaire – des logements financés au titre de l'habitat indigne sera systématiquement recherché d'une part parce que le public de l'habitat indigne relève généralement de ce type de produit social, d'autre part parce que les montants importants de subvention permettent d'équilibrer ce type d'opération. L'utilisation du logiciel MOPI (ou équivalent) sera particulièrement utile pour fixer le niveau de déplafonnement éventuel et le taux d'opération.

Il est rappelé que le logement, après travaux, doit être décent au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

#### 4. Les propriétaires occupants

Taux maximal de subvention ANAH applicable  
à l'habitat indigne – PO

TYPE D'INTERVENTION	TAUX	PLAFOND travaux	PLAFONDS ressources
Monopropriété ou copropriété avec arrêté	50 %	30 000	majoré
Monopropriété ou copropriété sans arrêté mais avec rapport d'analyse de l'insalubrité	50 %	30 000	majoré

L'état d'insalubrité ou de péril donne droit à l'utilisation d'un montant forfaitaire de 30 000 (HT) pour financer les travaux nécessaires à la sortie d'insalubrité, de péril ou de remise en état des immeubles collectifs, mais aussi aux autres travaux d'amélioration présentés dans le cadre du même dossier pour les propriétaires occupants (sous plafond de ressources).

Le plafond de ressources majoré peut être utilisé si l'immeuble concerné est frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril et, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, dans les cas d'insalubrité sans arrêté mais avec rapport d'analyse de l'insalubrité et en cas de procédure L. 129-2 du CCH.

*Remarques importantes :*

Dans les cas d'habitat individuel, notamment pour les grands logements sous-occupés, la remise en état de l'ensemble du logement ne sera pas nécessairement recherchée de façon systématique. Afin de s'adapter aux faibles ressources des propriétaires, sera plutôt recherchée la mise en état d'une cellule habitable nécessaire à l'habitation de la famille en place (cf. note 4) . Cette cellule devra être :

- salubre et dotée des éléments de confort ;
- performante sur le plan énergétique et environnemental (réduction des charges au minimum) ;
- adaptable au handicap et/ou au vieillissement (en particulier, recherche de logements de plain-pied quand c'est possible).

Par ailleurs, il convient, quand nécessaire, de privilégier le phasage de l'opération afin d'adapter le rythme de l'opération aux moyens des propriétaires occupants, en réalisant les travaux les plus urgents (sécurité, santé) dans les premières phases.

Enfin, les dispositifs suivants peuvent être, au cas par cas, des solutions pour faciliter la réalisation des opérations de sortie d'insalubrité :

- autoréhabilitation encadrée (cf. instruction n° I-2006-01 du 20 janvier 2006 relative aux aides de l'ANAH en cas de travaux réalisés par des propriétaires occupants dans le cadre d'une autoréhabilitation encadrée) ;
- bail à réhabilitation ; le propriétaire occupant devient locataire du preneur du bail à réhabilitation de son logement ; il n'est pas dépossédé de son bien et peut bénéficier des aides personnelles au logement ; dans ce cas, le preneur du bail à réhabilitation est subventionné comme un bailleur et peut bénéficier des aides correspondant à un engagement de loyer « très social » ;
- financements complémentaires : le plan de financement doit être particulièrement soigné afin d'utiliser toutes les sources complémentaires disponibles (collectivités locales, aides des CAF et MSA, caisses de retraites, SACICAP, etc.) ainsi que d'éventuels préfinancements.

## **5. L'aide au syndicat des copropriétaires**

En cas d'arrêté d'insalubrité, de péril, ou sur les équipements communs des immeubles collectifs, ou en cas de notification préfectorale relative au saturnisme portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété éligible à l'aide au syndicat des copropriétaires, il est possible de substituer aux aides individuelles sur la quote-part de travaux (avec mandataire ou non), une aide aux syndicats des copropriétaires dans les conditions du plan de sauvegarde : taux maximum de 50 %, sans plafond.

Cette aide est exclusive de toute autre aide individuelle de l'ANAH aux copropriétaires concernant les mêmes travaux.

Cette aide, facultative, sera recherchée le plus souvent afin de faciliter les sorties d'insalubrité. Comme toute aide au syndicat des copropriétaires, elle est accordée sans contrepartie des propriétaires ou sans conditions de ressources, quel que soit le statut de ceux-ci. En secteur opérationnel, la présentation par l'opérateur d'un diagnostic de la situation de l'immeuble aidera à juger de l'opportunité de l'aide en fonction des conditions sociales, économiques et environnementales du projet (typologie de propriétaires, état ou typologie des logements, loyers pratiqués...).

### *Substitution aux seuls copropriétaires défaillants en cas d'aide au syndicat*

Au cas où une collectivité se substitue à un ou plusieurs copropriétaires défaillants (cf. §3 de

l'annexe III), la collectivité avance la dépense au syndicat des copropriétaires et la recouvre auprès du ou des copropriétaire(s) défaillant(s). Si une aide de l'ANAH au syndicat des copropriétaires a déjà été accordée pour ces mêmes travaux, celle-ci bénéficie à l'ensemble des copropriétaires sans qu'il soit possible pour l'ANAH d'intervenir dans la répartition de l'aide entre ceux-ci. Le copropriétaire défaillant bénéficie donc de cette aide, ce qui limite l'effort réalisé par la commune. Il est alors demandé de ne pas accorder d'aide supplémentaire à la réalisation des mêmes travaux, donc de ne pas subventionner la commune pour cette substitution.

## **6. Lutte contre le saturnisme infantile**

Les travaux spécifiques de mise hors d'état d'accessibilité des peintures au plomb réalisés par les propriétaires bailleurs ou occupants, que ce soit dans le cadre d'une injonction préfectorale de travaux prévue à l'article L. 1334-2 du CSP ou de l'initiative d'un propriétaire après diagnostic, sont subventionnables au taux de 70 % dans la limite d'un plafond de travaux de 8 000 HT. Cette aide s'ajoute aux autres aides accordées pour d'autres travaux. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, dans le cadre d'une telle procédure, le plafond de ressources majoré est applicable pour les propriétaires occupants.

En cas de notification préfectorale prévue à l'article L. 1334-2 du CSP portant sur des parties communes de copropriétés, le syndicat des copropriétaires pourra bénéficier d'une aide directe dans les conditions du §5 de cette instruction.

Dans tous les cas, il sera porté une attention particulière aux conditions de réalisation des travaux, notamment :

- aux précautions nécessaires à de tels travaux (protection des occupants, voisins et ouvriers) : au minimum, ces prestations devront être décrites et leur coût chiffré dans les devis présentés ;
- à l'éloignement nécessaire des occupants, notamment des enfants de moins de 7 ans, pendant les travaux.

En cas de présence d'enfant de moins de 7 ans ou d'injonction préfectorale, le dossier devra être instruit en urgence.

En cas de traitement de l'insalubrité (avec ou sans arrêté) incluant le traitement du risque saturnin, l'ensemble des travaux réalisés simultanément sera pris en compte dans le cadre de la subvention aux travaux de sortie d'insalubrité.

Une coordination systématique devra être organisée avec les services des DDE et des DDASS en charge de la lutte contre le saturnisme infantile.

## **7. Hôtels meublés**

Les hôtels meublés peuvent être subventionnés par l'ANAH selon des modalités spécifiques. Se référer à l'instruction n° 2007-01 du 14 septembre 2007 relative aux hôtels meublés.

### **ANNEXE III TRAVAUX D'OFFICE RÉALISÉS PAR LES COMMUNES, LEURS GROUPEMENTS OU L'ÉTAT**

#### **1. Aide aux communes et EPCI réalisant des travaux d'office**

*Enjeux de la réalisation de travaux d'office*

La réalisation de travaux d'office par les communes est un enjeu important dans la lutte contre l'habitat indigne. En effet, elle permet notamment :

- d'améliorer durablement les conditions de vie des habitants subissant la négligence de leur bailleur ou l'inaction du syndicat des copropriétaires ;
- de régler des cas d'habitat indigne, qui constituent souvent des freins à la requalification du voisinage et que la simple incitation n'a pas réussi à régler ;
- de faire cesser le sentiment d'impunité des marchands de sommeil, notamment en cassant la rentabilité de la mise en location de taudis ;
- de redonner, par l'exemplarité des opérations, une visibilité et une crédibilité à l'action publique par l'aboutissement des procédures de police ;
- de créer ainsi un effet dissuasif pour les propriétaires négligents, voire indécents, les incitant à réhabiliter leur bien et avoir recours aux dispositifs de l'Anah, en particulier avec maîtrise des loyers.

Au vu de ces enjeux importants pour l'Anah, ainsi que pour l'Etat (*cf.* circulaire du 14 novembre 2007 relative au plan d'action d'urgence contre les « marchands de sommeil »), il convient de faire connaître cette mesure aux collectivités. Par ailleurs, toute étude pré-opérationnelle d'OPAH, notamment d'OPAH-RU, devra comporter une étude des besoins en la matière. La convention d'OPAH en résultant devra tenir compte de ces résultats en inscrivant des engagements précis de la collectivité sur ce point.

### *Conditions générales*

L'aide est ouverte aux communes ou aux EPCI réalisant des travaux d'office dans des immeubles privés à usage d'habitation principale suite à la défaillance des propriétaires ou syndicats des copropriétaires à mener à bien les travaux prescrits par :

- un arrêté d'insalubrité réparable (CSP art. L. 1331-28) ;
- un arrêté de péril ordinaire (CCH art. L. 511-2) ;
- un arrêté de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs (CCH art. L. 129-2) ;
- un arrêté prescrivant des travaux de sécurité incendie des locaux d'hébergement à usage d'hébergement (hôtels meublés, CCH art. L. 123-3).

Les mesures conservatoires prises dans le cadre des articles L. 511-3 du CCH (péril imminent), L. 129-3 du CCH ou L. 1331-26-1 du CSP ne sont pas, en tant que tels, subventionnables par l'Anah. Exceptionnellement, dans le cas où ces mesures conservatoires sont incluses dans un dossier de demande de subvention portant sur des travaux pérennes suite à l'un des arrêtés mentionnés ci-dessus, celles-ci pourront être considérées comme accessoires aux travaux d'amélioration et être incluses dans la dépense subventionnable.

L'aide est ouverte uniquement aux immeubles privés à usage d'habitation principale. Dans le cas de parties communes d'immeubles collectifs mixtes comportant des locaux à usage d'habitation principale, la CAH ou le président de la collectivité délégataire estimera l'opportunité de l'aide à la collectivité en fonction notamment du caractère majoritaire du nombre de locaux à usage d'habitation principale et/ou de l'impact des travaux d'office sur les conditions de vie des habitants de ces locaux.

En cas de délégation de compétence, l'aide peut être accordée par la collectivité délégataire. L'aide est prise dans l'enveloppe déléguée.

### *Instruction de la demande*

La collectivité devra, avant démarrage des travaux, déposer une demande selon les modalités prévues dans le RGA.

Elle devra fournir :

- le formulaire spécifique dûment rempli par le représentant de la collectivité ;
- les devis détaillés descriptifs et estimatifs des travaux, présentés par une ou plusieurs entreprises inscrites au registre du commerce ou au répertoire des métiers ou par un maître d'œuvre (cf. note 5)
- le cas échéant, le devis d'honoraires de maîtrise d'œuvre ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- le (ou les) plan(s) et croquis nécessaire(s) à la compréhension du dossier et la justification des quantités prévues aux devis ;
- le cas échéant, les études techniques et les diagnostics préalables aux travaux et les devis correspondants ;
- en secteur sauvegardé, les accords administratifs requis par la réglementation ;
- un plan de financement prévisionnel si le montant prévisionnel des travaux subventionnables dépasse 100 000 kEuro (délibération 2006-06 du 6 juillet 2006) ;
- une copie de l'un des arrêtés ouvrant droit à la procédure visée au I (4<sup>o</sup>) de l'article R. 321-12 du CCH ;
- une copie de la mise en demeure préalable à la réalisation des travaux d'office telle que prévue par les dispositions législatives et réglementaires.

Sans faire une analyse juridique approfondie, il devra être porté une attention particulière aux deux dernières pièces. L'annexe VI fournit un guide de vérification sommaire de ces pièces. En effet, le non-respect de la réglementation relative à ces mesures de police pourrait constituer une infraction grave au droit de propriété.

Au cas où le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires avait déposé une demande de subvention préalable, l'aide éventuellement accordée est annulée à partir du moment où la collectivité réalise la substitution en travaux d'office (d'un point de vue pratique l'annulation pourra se faire au moment du paiement de l'aide à la commune). Si des sommes avaient été versées au titre d'acomptes, un reversement devra être effectué.

### *Montant de l'aide*

Au-delà des simples travaux recevables, toute mesure prescrite dans l'arrêté (par exemple : nettoyage, etc.) peut être incluse dans le montant subventionnable. Les honoraires sont subventionnables de la même manière pour les dossiers de propriétaires.

Le montant de l'aide de l'Anah est de 50 % du montant (HT) de la dépense subventionnable.

#### *Remarques importantes :*

1. L'ensemble des dépenses engagées par la collectivité doit être recouvré par la collectivité, même en cas d'aide de l'Anah. Il convient, dans la mesure du possible, de s'assurer que la commune réalise bien ce recouvrement, notamment auprès des propriétaires bailleurs, car un non-recouvrement conduirait à accentuer le sentiment d'impunité que cette mesure est censée combattre. Dans la mesure du possible, vous demanderez à la collectivité locale communication d'une copie du titre de perception avant tout paiement de l'aide à la commune. En cas de non-recouvrement volontaire, notamment auprès des bailleurs, l'aide pourra être annulée au motif que le projet de la commune ne correspond pas à la réglementation en vigueur.

2. L'aide, une fois perçue, est acquise à la commune, quel que soit le résultat du recouvrement.

## *Précisions concernant les communes réalisant des travaux d'office*

Sauf quand le préfet est l'autorité administrative responsable de la réalisation des travaux d'office, c'est la commune qui est le maître d'ouvrage. Dans certains cas, la commune pourra vouloir confier la réalisation des travaux d'office sous les formes prévues par la loi (mandataire, concession d'aménagement, délégation de maîtrise d'ouvrage, etc.). L'aide de l'Anah est cependant octroyée à la commune, sauf dans le cas d'un EPCI qui pourra percevoir la subvention de l'Anah s'il a la responsabilité effective de la réalisation des travaux d'office.

Les communes réalisant des travaux d'office sont soumises au code des marchés publics (CMP). Il appartient à la commune d'utiliser le niveau de consultation prévu dans ce cadre, sachant que l'article 35 du CMP prévoit une procédure d'urgence dans certains cas relevant de l'habitat indigne. Les communes pourront utilement se référer à la note technique de juillet 2007 relative aux dispositions du code des marchés publics s'appliquant aux travaux d'office relatifs à la lutte contre l'habitat indigne disponible sur le site du pôle de lutte contre l'habitat indigne.

En tant que maître d'ouvrage des travaux, la commune est libre de ses choix techniques, que le propriétaire ne pourra contester (jurisprudence constante) dans la mesure où la procédure a été respectée et où les travaux sont réalisés dans les règles de l'art.

La bonne réalisation du recouvrement passe par une coordination avec l'administration locale du Trésor public en charge du recouvrement afin d'expliquer la nature coercitive de la créance qui doit être traitée en priorité. En particulier, l'ordonnance n° 2007-42 du 11 janvier 2007, relative au recouvrement des créances de l'Etat et des communes résultant de mesures de lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux donne des moyens particulièrement efficaces de recouvrement de ces créances qui devront être utilisés autant que de besoin.

### **2. Aide aux copropriétaires de bonne foi en cas de travaux d'office portant sur des parties communes de copropriété**

Dans le cas général, les propriétaires ou syndicats des copropriétaires défaillants sanctionnés par des travaux d'office n'ont droit à aucune aide de l'Anah. Au cas où un dossier aurait été précédemment engagé, celui-ci devra être annulé.

Toutefois, dans le cas de travaux d'office portant sur les parties communes d'une copropriété, certains copropriétaires de bonne foi pourront bénéficier d'une aide de l'Anah dans les conditions énoncées aux paragraphes 3 (PB), 4 (PO) ou 6 (saturnisme infantile) de l'annexe II.

#### *Procédures concernées*

Cette possibilité est ouverte dans le cas de travaux d'office exécutés suite aux procédures suivantes :

- insalubrité remédiable (art. L. 1331-29 du CSP) : travaux réalisés par la commune ou un EPCI, ou, par défaut, par le préfet ;
- péril ordinaire (art. L. 511-2 du CCH) : travaux réalisés par la commune ou, par défaut, par le préfet ;
- équipements communs des immeubles collectifs, procédure ordinaire (art. L. 129-2 du CCH) : travaux réalisés par la commune ou, par défaut, par le préfet ;

- mesure d’urgence contre le saturnisme (art. L. 1334-2 du CCH) : travaux réalisés par le préfet.

### *Copropriétaires de bonne foi éligibles*

Est inéligible tout lot non mentionné au 1<sup>o</sup> de l’article R. 321-12 du CCH, en particulier : les résidences secondaires, les commerces, les PO non éligibles (plafonds majorés).

La bonne foi des copropriétaires est souvent difficile à déterminer. Afin de déterminer l’éligibilité des copropriétaires, la CAH ou le président de la collectivité délégataire pourra écarter les copropriétaires répondant aux critères suivants (témoins de « mauvaise foi ») :

- preuve de vote contre la réalisation des travaux prescrit en assemblée générale, d’autant plus en cas de possession d’un nombre important de tantièmes ;
- preuve de vote contre les modalités de réalisation des travaux en assemblée générale quand ces modalités étaient notoirement à même de permettre de lever l’arrêté, d’autant plus en cas de possession d’un nombre important de tantièmes ;
- non-exécution d’un arrêté d’insalubrité ou d’une injonction faite au titre de la santé ou de la sécurité en partie privative de la même copropriété ;
- non-paiement de l’appel de fond pour les travaux de sortie d’insalubrité au syndicat des copropriétaires sauf cas avérés de difficultés financières ou sociales (notamment propriétaires bailleurs à revenus modestes au sens de la réglementation de l’Anah, propriétaires occupants éligibles, etc.) ;
- les bailleurs ayant été condamnés pour avoir enfreint le droit de leurs locataires en place.

Par ailleurs seront exclus de toute aide en cas de travaux d’office les bailleurs refusant de pratiquer un loyer maîtrisé, et les bailleurs ne faisant notoirement pas le nécessaire pour mettre leur(s) logement(s) aux normes de décence.

Dans les cas où la mauvaise foi n’est pas établie par la CAH ou le président de la collectivité délégataire, seront éligibles :

- les propriétaires occupants éligibles aux aides de l’Anah (plafond majorés) ;
- les propriétaires bailleurs conventionnant leur(s) logement(s) à un niveau « social » ou « très social », exceptionnellement à un niveau « intermédiaire » en zone très tendue.

### *Montant de l’aide*

Dans le cas de travaux d’insalubrité, de péril ou d’équipement commun d’immeubles collectifs, les règles des paragraphes 3 et 4 de l’annexe II s’appliqueront respectivement aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants. En cas de notification de saturnisme, les règles du paragraphe 6 de l’annexe II s’appliqueront.

### *Instruction de la demande*

Pour pouvoir bénéficier de ce financement, les propriétaires devront en général avoir déposé une demande préalablement aux travaux. Il est à noter cependant que l’article 5 du RGA prévoit que la commission d’amélioration de l’habitat (CAH) ou le président de la collectivité délégataire peut, à titre exceptionnel, accorder une subvention lorsque le dossier n’a pu être déposé qu’après le commencement des travaux, notamment en cas de travaux d’office réalisés par la commune ou l’Etat en application des articles L. 1331-29 et L. 1334-2 du code de la santé publique, ou des articles

L. 129-2 et L. 511-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Le propriétaire déposera un dossier sur la base des devis fournis par la collectivité avant que les travaux ne démarrent. Le titre de perception reçu du fait du recouvrement de la dépense engagée par la collectivité publique se substituant fera office de facture.

Dans le cas où un propriétaire aurait déposé un dossier préalablement à la réalisation de travaux d'office (dossier déposé sur la base de la quote-part de travaux votés appelée, mais pour des travaux qui n'aboutissent pas, ce qui entraîne les travaux d'office), il convient d'annuler ce précédent dossier et de se ramener au cas précédent.

### *Accompagnement des propriétaires de bonne foi*

La présence d'une ingénierie adaptée est un gage de bonne réussite des opérations. Les situations devront être prises en compte le plus en amont possible, soit par la collectivité publique réalisant les travaux d'office, soit par un opérateur mandaté par la collectivité publique ou dans le cadre d'un programme (PIG, OPAH, OPAH-RU, etc.) ou d'une MOUS Insalubrité, soit par une AMO. La coordination avec les pouvoirs publics est ici essentielle.

#### *Remarque importante :*

Le financement des propriétaires de bonne foi présenté ici est indépendant du type de maître d'ouvrage et des financements reçus par celui-ci. En particulier, l'octroi d'une subvention de l'Anah à la commune ou à l'EPCI réalisant les travaux d'office dans les conditions du paragraphe 3.2 ci-dessous ne fait pas obstacle à l'octroi d'aide aux propriétaires occupants dans les conditions décrites ci-dessus.

### **3. Cas des copropriétés**

#### *Cas de la substitution en travaux d'office*

##### *au syndicat des copropriétaires*

Lorsqu'une collectivité se substitue au syndicat des copropriétaires pour des travaux en parties communes, les dispositions décrites au paragraphe 2 s'appliquent de la même manière.

Il est rappelé qu'en cas de travaux réalisés d'office dans les parties communes d'une copropriété, l'autorité publique en charge des travaux d'office procède au recouvrement de sa créance directement auprès de chaque copropriétaire au prorata des tantièmes dont il est redevable et non auprès du syndicat des copropriétaires.

La perception d'une aide par la commune pour des travaux d'office en parties communes de copropriété ne fait pas obstacle au financement, en parallèle, des copropriétaires de bonne foi dans les conditions du paragraphe 3.2.

#### *Substitution aux seuls copropriétaires défaillants*

Dans le cas où la commune se substitue au(x) seul(s) copropriétaire(s) défaillant(s) d'une copropriété, l'Anah peut aider la commune dans les conditions du paragraphe 1.

Attention : la commune doit vérifier au préalable que les travaux envisagés permettront la levée effective de l'arrêté.

Cette mesure est à encourager car elle permet la réalisation de sorties d'insalubrité sous maîtrise



d'ouvrage du syndicat des copropriétaires. Elle est particulièrement recommandée dans le cadre d'un programme de type OPAH de copropriété en difficulté. Hors OPAH de copropriété en difficulté, un accompagnement en amont de la copropriété afin de l'assister dans la résolution de ses difficultés sera particulièrement efficace (finançable par l'Anah dans le cadre de l'AMO, d'un PIG, etc.).

En général, le copropriétaire défaillant auquel la collectivité se substitue ne sera pas considéré comme « de bonne foi » et ne pourra donc être subventionné dans les conditions du paragraphe 2 que dans des cas très exceptionnels.

### *Cas des dossiers déposés préalablement à la substitution aux seuls copropriétaires défaillants*

Au cas où le syndicat a déposé une demande de subvention préalablement à la substitution, se reporter au paragraphe 5 de l'annexe II.

Au cas où le copropriétaire défaillant aurait déposé préalablement un dossier de demande d'aide individuelle pour financer sa quote-part, ce dossier sera annulé, sauf cas très exceptionnel où le copropriétaire défaillant pourrait néanmoins être considéré comme « de bonne foi » au sens du paragraphe 2.

## ANNEXE IV INGÉNIERIE, OPÉRATIONS ET AMO 1. Etudes préalables et préopérationnelles

Les études pré-opérationnelles de programmes devront étudier les questions de l'habitat indigne :

- prérepérage, voire repérage de l'habitat indigne ;
- dimensionnement des besoins en subvention ;
- recensement et préconisations à l'immeuble sur les procédures d'insalubrité en cours ou à mettre en place ;
- évaluation des besoins éventuels en matière de réalisation de travaux d'office ;
- préconisations en termes de besoins en hébergement provisoire pendant les travaux ;
- dans le cadre d'OPAH-RU, identification des immeubles devant faire l'objet d'une opération de restauration immobilière ou d'une opération de résorption d'habitat insalubre.

Les DDASS ou, éventuellement, les SCHS, seront associés à l'élaboration et au suivi des études financées par l'Anah.

Les financements de ces études par l'Anah sont décrits dans l'instruction n° I. 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'Anah à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé.

## 2. Conventions d'OPAH et suivi-animation des OPAH et PIG

Dans les conventions d'OPAH devront obligatoirement figurer :

- les objectifs, différenciés entre PO et PB, en nombre de logements indignes à réhabiliter ;
- l'engagement de la commune en matière de réalisation, le cas échéant, de travaux d'office dans les conditions prévues par la loi, si possible en priorisant les immeubles susceptibles de faire l'objet de cette procédure ;
- un montant prévisionnel indicatif de l'enveloppe à réserver pour le financement de ces travaux

d'office ;

- dans la mesure du possible, les solutions d'hébergement temporaire apportées.

Une coordination de l'opérateur avec les services de la DDASS et éventuellement des SCHS sera systématiquement recherchée afin d'articuler au mieux actions incitatives et coercitives. L'opérateur pourra également transmettre des signalements à la DDASS ou au SCHS avec un prérapport réalisé dans les conditions du paragraphe 2.

Une coordination sera également recherchée avec les organismes en charge de la distribution des allocations logement (CAF, MSA) afin de réaliser des contrôles de décence et d'assister les propriétaires pour la remise en décence de ces logements.

La mission de l'opérateur de suivi animation pourra également inclure des missions d'accompagnement des familles pendant la réalisation des travaux, notamment en cas d'hébergement provisoire.

Dans les OPAH-RU, l'opérateur pourra également avoir la charge du montage des dossiers RHI et du suivi des opérations de restauration immobilière. Si cette mission est confiée à un autre opérateur spécialisé, l'opérateur de l'OPAH-RU devra coordonner les différentes interventions.

En milieu rural, il conviendra de développer, sous maîtrise d'ouvrage des collectivités territoriales (en particulier des conseils généraux) ou de leurs groupements, des PIG ou des MOUS traitant de l'insalubrité diffuse. L'équipe d'animation devra se doter de compétence en matière de médiation et d'action sociale et économique, en particulier pour mobiliser tous les financements disponibles. Les OPAH RR devront également systématiquement traiter de l'insalubrité sur leur territoire.

Les financements du suivi-animation et du suivi de projet par l'Anah sont décrits dans l'instruction n° I. 2005-03 du 12 juillet 2005 relative aux aides de l'Anah à l'ingénierie des programmes d'amélioration de l'habitat privé.

### **3. Hors programme, l'assistance à maîtrise d'ouvrage**

Hors programme, les propriétaires peuvent être subventionnés au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de faire appel à un prestataire. Si ce prestataire réalise le rapport d'analyse de l'insalubrité prévu au paragraphe 2 de l'annexe 2, cette aide est majorée selon le barème en vigueur revalorisé chaque année.

### **4. Repérage et PPPI**

Afin d'assister les collectivités dans le repérage de l'insalubrité, l'Anah dispose des CD-Rom PPPI. Ces CD-Rom sont particulièrement utiles pour effectuer une première analyse du territoire permettant d'identifier les secteurs prioritaires d'intervention sur lesquels des études plus approfondies devront être réalisées. Cette analyse devra, autant que faire se peut, faire partie d'une démarche partenariale.

D'autre part, les données du PPPI seront utilisées afin d'alimenter les études préalables ou pré-opérationnelles des programmes aux côtés de recueils de données de terrain.

Pour les conditions d'utilisation de ces données, il convient de se référer aux recommandations disponibles sur les CD-Rom.

### **5. Partenariats**

Enfin, les actions de lutte contre l'insalubrité devront s'inscrire dans un partenariat local efficace dans lequel la délégation de l'Anah devra prendre toute sa part. Ce partenariat doit être :

- aussi exhaustif que possible : services de l'Etat, notamment les DDASS, collectivités territoriales et leurs services, notamment le cas échéant les SCHS, ADIL, organismes gestionnaires des allocations logement (CAF, MSA), collecteurs du 1 %, opérateurs locaux, CDC, SACICAP, etc. ;
- organisé : il devra permettre de mettre en œuvre et de suivre, au quotidien, les dossiers à chacun des niveaux efficaces (niveau politique de pilotage, niveau technique et opérationnel, etc.).

## ANNEXE V

### SUBVENTION DES LOGEMENTS INSALUBRES SANS ARRÊTÉ D'INSALUBRITÉ

N° dossier :

**Délégation Anah du « nom du département »**

**Rapport d'analyse de l'insalubrité sans arrêté**

Adresse précise du bâtiment :

Eléments de description sommaire :

Nombre d'étages : Nombre de logements :

Autres :

Organisme assurant la visite :

Date de la visite :

Nom du rédacteur du rapport :

Nature de l'analyse :

Bâtiment

Logement

Maison individuelle

Régime de propriété :

Copropriété                      Monopropriété

Autres (préciser) :

Si logement en collectif préciser sa situation géographique :

Batiment : Etage : Porte :

Le bâtiment se trouve-t-il dans un périmètre de procédures contractuelles en cours :

OPAH thématique insalubrité

PIG-MOUS insalubrité

Plan de sauvegarde

OPAH copropriétés dégradées

OPAH de renouvellement urbain

OPAH classique

PST

Autres :

Documents composant le dossier (cocher les éléments présents) :

Bâtiment

Logement  
Maison individuelle

Grille d'analyse et de cotation

Grille de synthèse des travaux

Photographies

Plans

Croquis

Feuille parcellaire

Autres (préciser) :

Date : Signature du rédacteur du rapport :

ANNEXE VI  
GUIDE D'ANALYSE SOMMAIRE DES ARRÊTÉS ET MISES  
EN DEMEURE EN CAS DE TRAVAUX D'OFFICE

Dans le cadre de financement d'une commune ou EPCI réalisant des travaux d'office (*cf.* § 1 de l'annexe III), il convient d'être vigilant à ne pas inciter, avec l'aide de l'Anah à la réalisation de travaux qui pourraient s'avérer illégaux. Le contrôle de légalité des actes des collectivités de la responsabilité du préfet s'applique à ces arrêtés. Il ne s'agit donc pas de faire une analyse détaillée des actes mais d'assurer une vérification minimale éliminant les cas les plus manifestes d'illégalité.

**Vérifications minimales à effectuer**  
**1. Les arrêtés**

Vérifier la procédure à laquelle ils se rattachent : éliminer les procédures prises au titre des articles L. 511-3 du CCH, L. 129-3 du CCH, L. 1331-26-1 du CSP (s'ils prévoient des travaux définitifs, prévenir le maire du risque d'illégalité de son arrêté) ;

Vérifier que l'arrêté est daté et signé ;

Vérifier que le délai donné au propriétaire figure bien dans l'arrêté.

## **2. Les mises en demeure**

Vérifier que les mises en demeure prévues ont bien été faites, elles sont obligatoires.

## **3. Les travaux envisagés**

S'assurer avec la collectivité et/ou la DDASS que les travaux envisagés permettent bien la levée de l'arrêté.

Pour aller plus loin :

En cas de doute ou de question, vous pouvez consulter le site du pôle national de lutte contre l'habitat indigne.

### **ÉVALUATION DU NIVEAU DE DÉGRADATION D'IMMEUBLES OU LOGEMENTS EN VUE D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION ANAH-INSALUBRITÉ SANS ARRÊTÉ**

#### **ANNEXE I CONTENU DU RAPPORT D'ANALYSE**

1. Fiche de présentation du dossier Anah.
2. Grille de visite et de cotation d'un bâtiment.
3. Grille de visite et de cotation d'un logement.
4. Grille de visite et de cotation d'une maison individuelle.
5. Fiche de synthèse et d'estimation des travaux de sortie d'insalubrité d'un bâtiment.
6. Fiche de synthèse et d'estimation des travaux de sortie d'insalubrité d'un logement.
7. Fiche de synthèse et d'estimation des travaux de sortie d'insalubrité d'une maison individuelle.

### **ÉVALUATION DU NIVEAU DE DÉGRADATION D'IMMEUBLES OU LOGEMENTS EN VUE D'UNE DEMANDE DE SUBVENTION ANAH-INSALUBRITÉ SANS ARRÊTÉ**

#### **ANNEXE II**

Commentaires relatifs aux appréciations :

1. Sur l'état du bâtiment et son usage.
2. Sur l'état du logement et son mode d'occupation.

Le présent document a été élaboré en concertation avec le groupe de travail Bâtiment et Santé de la DGS et approuvé par le CSHDF le 13 février 2003.

Etage-porte :

Nombre d'adultes :

N° dossier Anah :

Nombre d'enfants :

#### **Fiche de synthèse :**

## nature et estimation des travaux de sortie d'insalubrité d'un logement

CRITÈRE	COTATION	NATURE DES TRAVAUX	ESTIMATION travaux 2, 3 et D Euro (HT)	ESTIMATION autres travaux Euro (HT)

Sous-total

Total

Bâtiment :

Nombre de niveaux :

N° dossier Anah :

Nombre de logements :

### Fiche de synthèse :

## nature et estimation des travaux de sortie d'insalubrité des parties communes d'immeuble collectif

CRITÈRE	COTATION	NATURE DES TRAVAUX	ESTIMATION travaux 2, 3 et D Euro (HT)	ESTIMATION autres travaux Euro (HT)

Sous-total

Total

N° dossier Anah :

Nombre d'adultes :

Nombre d'enfants :

### Fiche de synthèse :

## nature et estimation des travaux de sortie d'insalubrité d'une maison individuelle

CRITÈRE	COTATION	NATURE DES TRAVAUX	ESTIMATION travaux 2, 3 et D Euro (HT)	ESTIMATION autres travaux Euro (HT)

Sous-total

Total

## Commentaires relatifs aux appréciations sur l'état d'un logement et son mode d'occupation

	<b>CRITÈRE</b>	<b>BON</b>	<b>MÉDIOCRE</b>	<b>MAUVAIS</b>	<b>TRÈS MAUVAIS</b>
L.1	Eclairage naturel des pièces principales, vue sur l'extérieur.	Eclairage suffisant pour permettre une activité normale sans avoir recours à l'éclairage artificiel. Le rapport de la surface laissant passer la lumière sur la surface de la pièce est supérieur à 1/6. Vue horizontale vers l'extérieur depuis chaque pièce principale.	Baie de surface supérieure à 1/10 de la surface de la pièce. Vue horizontale vers l'extérieur.		Eclairage naturel très faible et notamment, pièce principale sans baie sur l'extérieur, ou ayant une surface de baie inférieure à 1/10 de la surface habitable.
L.2	Organisation intérieure du logement.	Séparation des pièces de jour et de nuit. Entrée et dégagement de distribution.			Absence de dégagement, accès à certaines pièces à travers d'autres pièces. Communication directe entre WC et séjour ou cuisine. Parties privatives séparées par des parties communes.
L.3	Dimension des pièces/surface habitable.	Pièce principale d'au moins 12 m <sup>2</sup> , et au moins 9 m <sup>2</sup> pour les autres pièces.	Pièce principale d'au moins 9 m <sup>2</sup> et 7 m <sup>2</sup> pour les autres.		inférieur à 7 m <sup>2</sup> pour toutes les pièces.

L.4	Dimension des pièces/hauteur sous plafond.	<p>Sur au moins 80 % de la surface habitable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2,40 m pour les pièces principales ;</li> <li>– 2,20 m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et couloirs.</li> </ul>			<p>Inférieure aux valeurs ci-après sur 80 % de la surface habitable :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2,20m pour les pièces principales ;</li> <li>– 2,00 m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances et couloirs.</li> </ul>
L.5	Protection phonique/ bruits extérieurs.	<p>Isolation phonique adaptée au niveau de bruit extérieur. En environnement bruyant, vitrage d'épaisseur égale ou supérieure à 6 mm et orifices de ventilation protégés. Liaisons dormant/ouvrant traitées.</p>			<p>Environnement extérieur très bruyant avec fenêtres traditionnelles sans isolation phonique spécifique.</p>
L.6	Protection phonique/ bruits intérieurs.	<p>Cloisons, portes palières, et planchers suffisamment isolants pour empêcher d'entendre parler ou marcher depuis les locaux voisins. Pas de nuisance acoustique due au bruit des équipements collectifs.</p>		Perception des bruits des locaux voisins.	<p>On entend parler intelligiblement et on entend nettement les bruits de pas depuis les appartements voisins.</p>



L.7	Isolation thermique.	Dispositif de construction (doublage des parois, double vitrage, étanchéité des huisseries...) assurant une isolation correcte.			Déperdition manifeste de chaleur par défauts d'étanchéité des huisseries, vitrages peu isolants, murs présentant une faible isolation ou existence de ponts thermiques. Evaluation aggravée dans le cas d'un chauffage électrique.
L.8	Etat des surfaces et facilité d'entretien.	Les surfaces horizontales et verticales sont stables, en bon état et facilement nettoyables.			Les surfaces horizontales et verticales sont instables, friables, poreuses, rugueuses, salissantes.
L.9	Installations de combustion/ installation, sécurité (chauffage, production d'eau chaude, autres usages).	Appareils à circuits de combustion non étanche raccordés à un système des produits de combustion vers l'extérieur, munis de sécurité au refoulement. Appareils à circuit de combustion étanche.		Utilisation en chauffage de base d'appareils à combustion non raccordés, munis de dispositifs de sécurité de contrôle d'atmosphère. Appareils raccordés à réglage de l'allure par l'admission d'air comburant dont le tirage ne peut être contrarié par l'une des défaillances visées aux critères L.10 et L.11.	Présence d'appareils à combustion non raccordés démunis de dispositifs de contrôle d'atmosphère. Groupe électrogène non raccordé dans dépendances du logement non situées à l'air libre.

L.10	Installations de combustion/ apport d'air comburant.	Amenée d'air adaptée à l'installation de combustion non contrariée par des mises en dépression du local provenant du fonctionnement d'autres foyers ou d'autres dispositifs d'aération (cf. critères L.11 et L.12).			Absence ou insuffisance manifeste d'amenée d'air spécifique et permanente.
L.11	Installations de combustion/ évacuation des produits de combustion.	Systèmes d'évacuation stables, étanches, protégés des effets de perturbations d'origine extérieure pouvant affecter le tirage (vents plongeants, ouvrages proches...)			Conduits instables, non étanches, de section ou hauteur insuffisante, sujets à des inversions de tirage ou manifestement inadaptés aux caractéristiques de l'appareil. Conduits mal entretenus.
L.12	Evaluation globale du risque CO.	Pas de source potentielle de CO. Installations de combustion et dispositifs d'évacuation classés « bon » aux articles L.9, L.10 et L.11. Bonne ventilation des pièces.			Installations de combustion ou dispositifs d'évacuation présentant manifestement l'une des défaillances visées aux critères L.9, L.10 ou L.11.
L.13	Toxiques, peintures au plomb.	Absence de peintures au plomb ou peintures anciennes protégées durablement et solidement.		Peintures au plomb non dégradées.	Présence de peintures au plomb dégradées.

L.14	Risque manifeste amiante.	Absence de flocages, calorifugeages ou faux plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés non dégradés.		Présence de matériaux amiantés dégradés.
L.15	Prévention des chutes des personnes.	Garde-corps en bon état et hauteur adaptée. Sols non glissants. Absence de dénivelées susceptibles d'occasionner des chutes.			Garde-corps défectueux. Absence de protection. Sols glissants ou dégradés. Dénivelées dangereuses.
L.16	Aération des pièces, pièces principales.	Ouvrants efficaces ou système général de ventilation en bon état de fonctionnement.			Ni ouvrant ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L.17	Aération des pièces, cuisines, pièces de service.	Evacuation d'air vicié à extraction mécanique ou tirage naturel très efficace.	Tirage insuffisant du dispositif d'évacuation de l'air vicié.		Ni ouvrants ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L.18	Appréciation globale des manifestations d'humidité.	Le logement ne présente aucune trace d'humidité.			Des surfaces importantes du logement présentent des traces d'humidité, notamment dans les chambres.
L.19	Réseau d'alimentation en eau potable.	Desserte de l'ensemble des équipements de l'appartement avec un débit et une pression suffisants.		Un seul point de puisage dans le logement ou débit ou pression faible.	Absence de point de puisage dans le logement.

L.20	Réseau d'évacuation des eaux usées.	Desserte de tous les appareils. Canalisations étanches, de débit adapté. Orifices et appareils munis de siphons efficaces. Absence de dysfonctionnements.	Canalisations non visibles.		Appareils non desservis. Evacuation vers réseau d'eaux pluviales. Absence de siphons. Refoulements. Dysfonctionnements fréquents.
L.21	Réseau d'électricité.	Réseau avec un nombre suffisant de points desservis et ne présentant pas d'anomalie particulière. Pas de risques par contact direct ou indirect, notamment dans les locaux humides (salles d'eau) ni de risque d'incendie.			Réseau intérieur bricolé, anarchique, non protégé. Absence évidente de mise à la terre. Sections manifestement insuffisantes sur certaines parties visibles du circuit. Absence de réseau.
L.22	Réseau de gaz.	Canalisations correctement fixées, protégées des chocs. Raccordement des appareils par canalisations rigides ou canalisations souples en bon état avec dispositif de sécurité.			Canalisations mal fixées, dissimulées, abandonnées. Fuites de gaz. Raccordements des appareils par canalisation souple périmée, mal assujettie.
L.23	Moyens de chauffage.	Dispositif de chauffage suffisant dans chaque pièce.	Présence de pièces sans moyen de chauffage dédié.	Chauffage électrique sans isolation thermique adaptée.	Absence de moyen de chauffage ou appareils de chauffage d'appoint utilisés comme chauffage principal.
L.24	Cuisine ou coin cuisine.	Local indépendant ou coin cuisine aménagé avec équipements spécifiques adaptés.	Local exigu avec évier.		Absence de local ou de coin cuisine aménagé. Absence d'évier.

L.25	Cabinet d'aisance.	Privatif à l'intérieur du logement, facile à entretenir.	WC privatif extérieur au logement.	Cabinet d'aisance collectif facile d'accès et d'usage.	Cabinet d'aisance collectif en nombre insuffisant ou peu accessible ou délabré.
L.26	Salle de bain ou salle d'eau.	Privative avec douche ou baignoire, eau chaude et froide.		Local d'hygiène corporelle commun entre plusieurs logements.	Non-disponibilité de douche ou de baignoire même en commun.
L.27	Entretien des lieux, propreté courante.	Bon état de propreté et de rangement des locaux.			Défaut manifeste de nettoyage, locaux sales. Présence ou traces visibles de rongeurs ou d'insectes.
L.28	Usage des lieux, mode d'occupation.	Usage normal des locaux n'entraînant pas de dégradation particulière des lieux.			Usage anormal provoquant une dégradation des lieux (présence anormale d'animaux, stockage de déchets, excréments d'animaux...)
L.29	Suroccupation.	Pas de suroccupation, usage n'entraînant pas de dégradation des locaux. Au moins 14 m <sup>2</sup> de surface habitable par occupant pour les quatre premiers et 10 m <sup>2</sup> par occupant supplémentaire.			Suroccupation (moins de 8 m <sup>2</sup> de surface habitable par personne).

**Commentaires relatifs aux appréciations  
sur l'état du bâtiment et son usage**

<b>CRITÈRE</b>	<b>BON</b>	<b>MÉDIOCRE</b>	<b>MAUVAIS</b>	<b>TRÈS MAUVAIS</b>
----------------	------------	-----------------	----------------	---------------------

B1	Aspect de l'environnement	Espaces verts contigus, voirie soignée et éclairée ainsi que constructions d'aspect agréable.	Image dévalorisante des voiries et des constructions. Implantations anarchiques ou monotones. Espaces non dégagés. Défaut d'espaces verts.		Absence d'espaces verts à proximité, voirie dégradée, mauvaise image des constructions, friches industrielles peu compatibles avec l'habitat.
B2	Nuisances de l'environnement	Voisinage calme et non pollué.	Bruits de transports importants.	Sources de bruit et de pollutions fixes ou mobiles.	Environnement très bruyant, air pollué, sols contaminés...
B3	Disposition générale du bâtiment, occupation au sol	L'implantation et la forme du bâtiment permettent un accès facile et une distribution fonctionnelle des locaux.		Surface construite supérieure aux 2/3 de la surface du terrain.	Dimensions peu fonctionnelles, plan compliqué provoquant des cours réduites et/ou des étranglements.
B4	Aspect des espaces extérieurs immédiats	Espaces verts et surfaces extérieures proches agréables.	Espaces non dégagés.		Mauvais aspect des surfaces extérieures, constructions délabrées.
B5	Sources de nuisances fixes ou mobiles	Pas d'activité bruyante ou polluantes sur le site ou à l'intérieur de la propriété.	Activité peu gênante		Activités bruyantes ou polluantes sur le site.

B6	Conditions générales d'éclairage	Les façades sur lesquelles s'ouvre la majorité des pièces principales sont bien éclairées. Absence de masques à l'entrée de la lumière.			Pièces principales majoritairement sombres. Masques importants à la pénétration de la lumière.
B7	Fondations	Stables, sans dévers, non dégradées, non humides.	Stables. Quelques dégradations, humidité.		Affaissement affectant la stabilité.
B8	Murs porteurs	Murs porteurs stables, non dégradés, sans fissure, sans dégradation des joints ni des enduits.	Dégradations apparentes mais sans incidence appréciable sur la fonction porteuse.	Dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou éclatements ponctuels profonds.	Dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou éclatements ponctuels profonds, dont l'importance traduit un risque sérieux pour la stabilité du bâtiment.
B9	Charpentes	Stables, n'entraînant aucune altération des fonctions des ouvrages portés. Absence de parasites destructeurs.	Quelques déformations sans conséquences majeures.		Instables. Déformations ou ruptures affectant les ouvrages portés. Parasites destructeurs. Atteintes par l'humidité.
B10	Planchers (stabilité et fonctionnalité)	Sols stables et plans. Circulations fonctionnelles.	Circulations peu fonctionnelles.		Défauts graves de planéité. Affaissement, déformations, parasites destructeurs. Risques d'effondrement.



B11	Escaliers (stabilité et fonctionnalité)	Stables. Largeur, pentes et degrés ne présentant pas de danger d'utilisation. Faciles d'usage.			Défauts graves de stabilité. Affaissement, déformations. Risques d'effondrement. Conception entraînant un important danger d'utilisation.
B12	Etat des surfaces intérieures et extérieures. Facilité d'entretien	Surfaces nettoyées ou repeintes. Facilité d'entretien. Mise en valeur des matériaux de parement.			Encrassées et présentant des dégradations importantes du matériau affectant l'aspect. Entretien très difficile.
B13	Couverture, accessoires, souches	Étanches à l'eau. Bonne isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité.	Isolation thermique insuffisante.		Non étanches à l'eau. Absence d'isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité.
B14	Murs extérieurs et isolation	Épaisseur, qualité et mise en œuvre des matériaux offrant une bonne étanchéité et une bonne isolation thermique.			Mauvaise qualité des matériaux mis en œuvre : murs légers, parpaing mince, amiante ciment sans isolant...
B15	Menuiseries extérieures (communes ou privatives)	Étanches à l'eau, se fermant et s'ouvrant aisément. Pas d'entrée d'air parasite. Isolation thermique renforcée (double vitrage).	Sur terre-plein (sans vide sanitaire ni sous-sol ventilé), sans humidité apparente.	Entrées d'air parasite. Pas d'isolation thermique.	N'assurant pas le clos ou s'ouvrant difficilement. Vitre absente. Matériaux dégradés.



B16	Protection contre l'humidité tellurique	Présence de vide sanitaire ou cave ventilés, sans humidité, ou murs en contact avec le sol parfaitement secs.			Très forte humidité, notamment au sol ou à la base des murs.
B17	Toxiques, radon ou autres émanations toxiques	Bâtiment sur secteur : classé sans risque, ou reconnu à risque avec précautions constructives et ventilation.		Bâtiment sur secteur reconnu à risque, sans précaution constructive.	Taux élevé de radon à l'intérieur des locaux. Autre type de contamination forte par toxique spécifique autre que plomb et amiante.
	En cas de mesures de radon disponibles	inférieur à 200 B/m <sup>3</sup>	inférieur à 400 B/m <sup>3</sup>	inférieur à 1 000 B/m <sup>3</sup>	supérieur à 1 000 B/m <sup>3</sup> .
B18	Toxiques, accessibilité au plomb (peintures)	Absence de peinture au plomb ou peintures encapsulées durablement et solidement.	Présence de peintures au plomb non dégradées mais non protégées durablement.	Peintures au plomb légèrement dégradées	Présence de peintures au plomb très dégradées.
B19	Toxiques, amiante	Absence de flocages, calorifugeages ou faux plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés friables non dégradés.		Présence de matériaux amiantés dégradés.

B20	Réseau électricité	Installation ne présentant pas de risque de contact direct ou indirect, ni de risque manifeste d'incendie et remplissant a priori correctement les fonctionnalités attendues.			Absence de mise à la terre. Réseaux anarchiques non protégés, insuffisamment fixés. Présence de conducteurs électriques non isolés. Risques manifestes de contact direct.
B21	Réseau gaz	Canalisations fixées et en matériau non fusible en cas d'incendie.			Canalisations de gaz en plomb dans les parties communes sans dispositif de coupure automatique en cas de fuite. Odeurs de gaz.
B22	Prévention des chutes de personnes	Tous les dispositifs de protection contre les chutes sont correctement installés et fonctionnels : garde-corps, mains courantes... Absence de défauts pouvant provoquer des chutes.			Absence ou très mauvais état d'un garde-corps notamment aux balcons, fenêtres et escaliers. Existence de défauts manifestes pouvant occasionner des chutes graves.
B23	Prévention des chutes d'ouvrages	Ouvrages en bon état. Balcons et saillies apparemment solides. Canalisations extérieures fixées. Toiture sans éléments déplacés. Souches stables.			Enduits de murs décollés. Canalisations pendantes. Toiture très dégradée. Souches instables.

B24	Protection incendie, prévention de la propagation	Parois des logements et parties communes, cloisons de recoupement et d'isolement des caves résistantes au feu. Portes palières et d'accès aux caves en matériaux pleins et épais.			Absence de portes d'isolement des caves. Portes palières peu résistantes au feu ou vitrées. Existence de vitrages entre logements et escalier. Existence d'orifices de ventilation entre logements et escalier.
B25	Protections incendie accès, évacuation	Bonnes conditions d'accès au bâtiment pour les moyens de secours. Toutes façades accessibles aux échelles de pompier adaptées à leur hauteur ou moyens d'évacuation de secours protégés.			Immeubles supérieurs à R + 3 présentant des difficultés d'accès aux façades et aucun moyen sûr d'évacuation (escalier avec désenfumage ou escalier de secours).
B26	Dispositif d'évacuation des déchets solides	Existence d'un local ventilé, de surface suffisante, facile à nettoyer, adapté pour la collecte sélective.	Absence de local mais stockage dans des récipients corrects.	Absence de local de stockage mais absence de dépôt sauvage d'ordures hors récipients.	Aucune possibilité de stockage et présence de dépôts d'ordures putrescibles à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.

B27	Réseau eau potable	Raccordement au réseau public d'eau potable, débit et pression suffisants, protection contre les retours d'eau, absence de canalisation en plomb, protection contre le gel. Protection contre les pollutions.		Alimentation par citerne. Débit insuffisant. Existence d'un double réseau. Absence de protection contre le gel. Canalisations en plomb.	Absence de desserte permanente en eau potable. Desserte par puits non surveillé.
B28	Evacuation des eaux usées et raccordement	Réseaux séparés, ventilés. Canalisations de taille suffisante, conditions d'écoulement satisfaisantes, protection contre le gel, facilité d'entretien. Raccordement au réseau de collecte ou dispositif autonome conforme et fonctionnel. Absence de nuisances.		Eaux ménagères non évacuées au réseau de collecte ou au dispositif autonome de traitement. Eaux vannes évacuées en fosse fixe.	Dispositifs mal conçus et présentant des dysfonctionnements : obstructions fréquentes, refoulements, odeurs, fuites. Absence de raccordement au réseau d'égout ou nuisances importantes générées par le dispositif d'assainissement autonome. Fosse fixe non étanche.
B29	Equipements de chauffage collectif	Equipement en bon état structurel et de maintenance.		Equipement structurellement obsolète mais remplissant encore apparemment sa fonction.	Equipement structurellement obsolète, mal entretenu, non accessible. Utilisation parasites des locaux de chauffage générant un risque manifeste ou occasionnant une gêne importante.

B30	Autres équipements collectifs	Equipements tels qu'ascenseurs, dispositifs de VMC, de traitement d'eau ou d'air, de production d'eau chaude, bien conçus, en bon état de fonctionnement, ne générant ni gêne ni risque particulier.			Equipements fonctionnant mal, générant des nuisances ou risques manifestes.
B31	Usage des lieux	Les occupants font un usage normal des parties communes et des équipements collectifs. Absence de dégradation volontaire ou par négligence.			Usage négligent ou malveillant des parties communes et équipements : locaux encombrés, amoncellement de déchets, graffitis, équipements volontairement dégradés, éclairage mis hors d'usage, ascenseurs bloqués par malveillance, portes enfoncées...
B32	Activités nuisantes hors habitat	Aucune activité dans l'immeuble autre que l'habitat ou activité ne générant aucun risque ni aucune gêne perceptible par les occupants.			Présence d'une activité créant une gêne importante pour les occupants ou bien générant un risque manifeste.

B33	Propreté	Les lieux et les surfaces intérieures et extérieures sont régulièrement nettoyés et maintenus en bon état de propreté.	Propreté négligée.		Absence de nettoyage. Locaux et surfaces très sales.
B34	Maintenance légère	Les opérations de maintenance courante sont assurées de manière correcte et régulière : ramonage, désinfection, désinsectisation, dératisation, remplacement des ampoules électriques...			Absence de maintenance provoquant de nombreux dysfonctionnements.
B35	Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs,...)	Absence de rongeurs, d'insectes parasites. Pas d'accumulation de pigeons.			Pullulement de cafards, Invasion par les rats. Prolifération et nidification d'oiseaux entraînant des gênes importantes.

*NOTE (S) :*

(1) Péril imminent (art. L. 511-3 du CCH), danger imminent des équipements communs des immeubles collectifs (art. L. 129-3 du CCH), mesures d'urgence dans le cadre d'une procédure d'insalubrité (art. L. 1331-26-1 du CSP).

(2) Il est rappelé qu'en cas de péril imminent (CCH L. 511-3) et de danger imminent des équipements communs des immeubles collectifs (CCH L. 129-3), les mesures prescrites par l'arrêté ne peuvent être que des mesures conservatoires (étalement, évacuation, etc.). Un tel arrêté qui prescrirait des travaux définitifs serait par ailleurs illégal. Ces mêmes articles prévoient que le maire doit ensuite prendre un arrêté prescrivant la remise en état définitive comme prévu aux articles L. 511-2 (péril ordinaire) et L. 129-2 du CCH.

(3) . Dans certains cas, il peut être intéressant de donner ces avis en deux temps : un premier passage en CAH uniquement sur le principe de l'insalubrité, puis un deuxième passage, après instruction technique, administrative et financière du dossier.

(4) A titre indicatif, pour une personne seule ou un couple, la cellule habitable pourra consister en une cuisine, un séjour, une salle de bain et des toilettes, une chambre, + une chambre par personne supplémentaire.

(5) La commune peut réaliser sa maîtrise d'œuvre en régie. Dans ce cas, la dépense ne peut être incluse dans la dépense subventionnable.