

L'ANAH : UN ACTEUR MAJEUR DE L'ACCESSIBILITE

Etablissement public administratif créé en 1971 (en remplacement du Fonds national d'amélioration de l'habitat-FNAH), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est un **opérateur de l'Etat**, placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de l'Action et des Comptes publics et de l'Economie et des Finances.

Une gouvernance élargie

Son conseil d'administration est composé de **trois collèges** dont les membres sont nommés pour trois ans renouvelables :

- . collège des représentants de l'État et de ses établissements publics (l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine ou ANRU) ;
- . collège des élus et de représentants locaux (maires, présidents de conseils départementaux, présidents d'EPCI, parlementaires) ;
- . collège des personnalités qualifiées (représentants de l'Union d'économie sociale pour le logement -UESL-, des propriétaires, des locataires, des professionnels de l'immobilier, des personnes qualifiées pour leurs compétences dans les domaines du logement et du social).

L'adaptation des logements au handicap : l'une des quatre grandes missions de l'Agence

Ses missions, définies à l'article L.321-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH), s'articulent autour de quatre priorités d'intervention :

- . la résorption de l'habitat indigne et très dégradé ;
- . la lutte contre la précarité énergétique et pour la rénovation énergétique des bâtiments ;
- . la prévention, l'accompagnement et le redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté ;
- . **l'adaptation des logements privés existants à la perte d'autonomie** (maintien à domicile des personnes âgées, adaptation des logements au **handicap**) via le programme «Habiter facile».

Des besoins considérables

Selon une estimation des besoins d'adaptation réalisée par l'Anah en 2010 - à la demande du Conseil d'analyse stratégique (CAS) -, près de **2 millions de ménages**, dans le parc de logements privés, pouvaient alors avoir besoin, au cours des années suivantes, d'adapter leur logement pour répondre à une situation de perte d'autonomie, du fait du vieillissement de leurs occupants, ce qui représentait potentiellement près de **24 milliards d'euros de travaux** (hors DOM).

Cet investissement, notamment lorsqu'il est réalisé suffisamment en amont, est certes à la portée de la majorité des ménages mais, toutefois, une partie d'entre eux doivent être aidés.

Le nombre de ménages éligibles aux aides de l'Anah, qui pourraient avoir besoin d'une adaptation de leur logement était ainsi estimé, en 2010, à **1,1 million** dont 830 000 propriétaires occupants et 240 000 locataires.

L'Anah accorde, aux termes des articles R.321-12 à R.321-22 du CCH, des aides financières sous forme de subventions aux propriétaires privés, occupants ou bailleurs privés de logements locatifs sous condition de ressources, et aux syndicats de copropriétaires.

Il s'agit de travaux qui permettent de rendre chaque pièce simple d'utilisation et **accessible, quel que soit le handicap de son occupant.**

Par exemple, construire une rampe d'accès à son logement, sécuriser celui-ci (sols non glissants), remplacer la baignoire par une douche de plain-pied, élargir des portes, installer un monte-escalier électrique ou procéder à la motorisation des volets roulants.

Ce segment d'activité de l'Agence connaît une **croissance régulière** depuis 2012.

Objectifs de la CNH de 2014

La Conférence Nationale du Handicap (**CNH**) du 11 décembre 2014 a prévu que l'Anah et la CNSA mettent en œuvre des mesures pour faciliter l'adaptation des logements et l'accès aux aides, en particulier dans le cadre de la Prestation de compensation du handicap (**PCH**), par l'établissement d'un référentiel de coûts pour les travaux d'aménagement et la mise à disposition par les Maisons Départementales des Personnes Handicapées (MDPH) et les délégations de l'Anah d'un document présentant les différents dispositifs et aides existants.

En 2014 et 2015, l'objectif fixé était de financer l'adaptation à la perte d'autonomie de 15 000 logements par an, contre 13 393 logements financés en 2013 par l'Agence.

Le COP 2015-2017

Le **Contrat d'objectifs et de performance** (COP) 2015-2017, signé le 2 juillet 2015 entre l'Anah et l'Etat, a fixé quatre priorités d'action à l'Agence dont celle de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie due à l'âge et aux handicaps pour prévenir son coût économique et sociétal.

Le nombre de ménages éligibles à cette aide de l'Agence a été alors estimé à 830 000.

Le nombre de logements aidés par l'Anah devait rester stable, autour de 15 123 logements aidés par an.

Pour répondre à l'enjeu économique et sociétal majeur du maintien à domicile, une **culture de la prévention** vis-à-vis de l'ensemble des personnes âgées et des personnes handicapées, notamment concernant l'adaptation de l'habitat, est estimée nécessaire.

Une politique incitative est prévue pour encourager ces ménages à effectuer des travaux et mieux sensibiliser et informer les personnes âgées ou handicapées, les professionnels et les aidants sur la réalisation de travaux d'adaptation.

Des **partenariats** avec les différents acteurs concernés devront permettre de simplifier le parcours des demandeurs en articulation avec le partenariat CNAV-Anah (et au-delà de ce partenariat national, de développer ou d'en renforcer d'autres, nationaux comme avec la CNSA ou locaux), d'harmoniser les pratiques et de professionnaliser les différents intervenants.

Par ailleurs, l'agence devra, autant que possible, coupler ces travaux de rénovation à ceux de rénovation énergétique.

Résultats 2019 en hausse et objectifs renforcés avec le budget 2020

En 2019, dans le cadre d'**Habiter Facile** (le nouveau nom de l'appui financier de l'Anah pour l'aide à l'autonomie), ce ne sont pas moins de 20 353 logements (contre 16 985 rénovés en 2018, soit une augmentation de **20%**) qui ont été rénovés, suite à la perte d'autonomie des personnes âgées ou handicapées.

Chiffre qui se décompose de la manière suivante : **3 226 logements** aidés au titre de l'adaptation au handicap (un nombre en diminution de 18% par rapport à 2016), 16 443 pour le maintien à domicile et 684 pour l'accessibilité de l'immeuble.

Pour le volet handicap, cela représente un montant de **13,2 millions d'euros** d'aides (53,1 millions d'euros pour celui du maintien à domicile), stable par rapport à 2018 et une aide moyenne par logement de **4 088 euros** (en augmentation de 5% par rapport à 2017), traditionnellement supérieure à celle pour le maintien à domicile.

Depuis 2019, afin d'accélérer l'adaptation des logements pour l'autonomie des personnes âgées ou handicapées, l'objectif de financement des travaux d'adaptation des logements à ces besoins est porté à **30 000 logements à rénover par an**, soit un doublement par rapport à la situation antérieure.

Le budget 2020, ambitieux et doté de moyens renforcés (le budget d'intervention dépasse pour la première fois le milliard d'euros), consacre les objectifs prioritaires de l'Anah, qui se voit confortée dans ses missions et ses objectifs, dont celui d'adapter les logements à la perte d'autonomie.

Le réseau de l'Anah

Au niveau régional, les **préfets**, délégués de l'Agence, assurent la programmation de ses aides ainsi que les politiques d'intervention sur le parc privé avec le soutien opérationnel des **DREAL**.

Pour adapter ses aides aux situations locales, l'Anah est présente dans chaque département par le biais de sa délégation locale intégrée au sein de la Direction départementale des Territoires et de la Mer (**DDTM**) qui gère l'attribution des aides et **instruit les dossiers**.

Dans le cadre de la **délégation de compétences** des aides à la pierre -depuis l'adoption de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales-, un département ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) peut choisir d'être délégataire de compétences.

Dans ce cas, la collectivité publique est responsable de l'attribution des aides de l'Anah sur son territoire et doit veiller à respecter les objectifs globaux fixés par celle-ci.

Les partenaires de l'ANAH

L'Anah a signé, le 6 mai 2015, une **convention de partenariat**, pour une durée de deux ans (2015-2016), avec la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (**CNSA**) au titre de l'adaptation des logements aux contraintes liées à l'âge et à la perte d'autonomie.

L'Anah ayant vocation à contribuer à la réalisation du plan, cette convention précise les modalités de la contribution exceptionnelle de la CNSA, d'un montant de **20 millions d'euros** pour 2015 prélevé sur la Contribution Additionnelle de Solidarité pour l'Autonomie (CASA), au financement de l'adaptation de 6 000 logements supplémentaires par l'Anah en 2015.

L'Anah et la CNSA se sont enfin engagées à établir, enfin, pour les années 2015 et 2016, un plan d'actions commun -pouvant associer d'autres partenaires nationaux et être décliné localement- portant sur les deux axes d'intervention suivants :

- 1- Des actions de communication au bénéfice des réseaux respectifs de la CNSA et de l'Anah et des usagers ;
- 2- Un échange d'expertises entre la connaissance des besoins des personnes par la CNSA et de l'habitat par l'Anah.

Programme «Habiter Facile» : Quelles conditions d'attribution ?

. Le logement doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date où est acceptée la demande d'aide ;

. Seuls les logements du parc privé sont éligibles.

Les autres prérequis concernent les travaux :

. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment ;

- Un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie doit être produit : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ;

- Un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels doit être fourni.

L'Anah peut financer jusqu'à 50 % des travaux et **accompagner** les demandeurs dans toutes les étapes de leur projet.

Programme «Habiter Facile»: A quels montants prétendre selon ses ressources ?

La vocation sociale de l'Anah l'amène à se concentrer sur les **publics les plus modestes**, ce qui l'amène à fixer des conditions de ressources. Le montant de l'aide financière «Habiter facile» varie donc selon le niveau de ressources qui doit être inférieur à un **plafond fixé nationalement**.

L'arrêté du 21 décembre 2017 modifiant l'arrêté du 24 mai 2013 relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat fixe les plafonds de ressources suivants :

- Pour la catégorie « **ressources très modestes** » :

. 20 593 € de revenus fiscaux de référence sur l'année N-1 pour une personne vivant seule en Ile-de-France (14 879 € pour les autres régions).

. 30 225 € pour 2 personnes (21 760 € pour les autres régions) ;

. 42 381 € pour un ménage de 4 personnes (30 572 € pour les autres régions).

Dans cette catégorie, la subvention couvre **50%** du montant total des travaux HT avec un plafond de **10 000 €**.

- Pour la catégorie « **ressources modestes** » :

. 25 068 € de revenu fiscal de référence pour une personne vivant seule en Ile-de-France (19 074 € pour les autres régions) ;

. 36 792 € pour 2 personnes (27 896 € pour les autres régions) ;

. 51 597 € pour un ménage de 4 personnes.

Dans cette catégorie, la subvention couvre **35%** du montant total des travaux HT pour une aide de **7 000 €** maximum.

A noter : pour les personnes entrant dans la catégorie des revenus modestes, les travaux doivent coûter au moins **1 500 €**.

Dans le cas d'un **propriétaire bailleur**, aucune condition de revenu n'est exigée mais l'octroi d'aides de l'Anah pour réaliser des travaux est subordonné à la signature d'une convention précisant les conditions et la nature de l'engagement.

Pour les copropriétés, même pour celles qui ne sont pas en difficulté, des travaux de mise en accessibilité par le syndicat de copropriétaires peuvent être financés par l'Anah.

Le taux de financement est de **50%** du montant total des travaux HT, jusqu'à un plafond de 20 000 € HT par accès aménagé.

Typologie des travaux subventionnables

Les travaux subventionnables ont pour finalité d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques liés au handicap et de permettre ainsi à leur(s) occupant(s) de **rester vivre à leur domicile** dans de bonnes conditions.

A titre d'exemples :

. Ascenseur : installation ou travaux de mise aux normes ;

. Elargissement ou aménagement de place de parking ;

. Aménagement de salle de bain ;

. Travaux d'aménagement des WC : installation de maintiens, de barres d'appui, ou encore de poignées de portes adaptées ;

. Création d'un espace de nuit et d'un point d'eau au rez-de-chaussée ;

. Travaux d'élargissement de portes ou d'ouvertures pour couloir.

Sont, par contre, **exclus du programme «Habiter facile»** : les petits travaux d'entretien ou de décoration, les travaux d'agrandissement ou les aménagements assimilables à de la construction neuve.

Où se renseigner et faire une demande de subvention dans le cadre du programme «Habiter Facile»?

Toutes les informations sont disponibles sur **Mon projet.anah.gouv.fr**, le service en ligne de l'Anah, où l'on peut également faire sa demande d'aides en ligne.

La dématérialisation de nombreuses procédures, généralisée (**90%** des demandes d'aide de particuliers se faisant en ligne) permet de réduire considérablement les délais de traitement.

L'Anah peut-elle **refuser une subvention** ? Oui, car la décision n'est jamais de droit. Celle-ci est prise au niveau local en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles.

Autre site internet pour toutes questions sur l'habitat, **Facil Habitat** est la plateforme de référence au service des propriétaires de logement du secteur privé, lancée en juillet 2019 par l'Anah.

Les Autres aides disponibles

Après de l'Anah : Un cumul d'aide est possible entre le programme « Habiter Facile » et le programme **«Habiter Mieux»** créé en 2010 par l'Anah dans le cadre de la transition énergétique. La prime « Habiter Mieux » est octroyée dès lors que les travaux de rénovation permettent un gain de consommation énergétique d'au moins 25%.

Après d'autres organismes : des aides complémentaires peuvent être également accordées par d'autres organismes tels que la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) ou le conseil départemental compétent.

Enfin, les **MDPH** et les Services d'accompagnement médico-social pour adultes handicapés (SMASH) accompagnent les personnes handicapées et les aident à élaborer un projet de vie. En concertation avec les services de l'Anah, elles permettent alors d'identifier les besoins en termes de logement.

Christophe TAGGER

Expert juridique

Délégation ministérielle à l'accessibilité