

Agence nationale
pour l'amélioration de l'habitat

Instruction n° 2002-04 du 27 mai 2002 relative aux aides de l'ANAH aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées »

NOR : EQUU0210169J

Copie à :

- MM. les directeurs territoriaux ;
- Mmes et MM. les délégués régionaux ;
- Mmes et MM. les animateurs techniques ;
- Mmes et MM. les membres du comité de direction ;
- MM. les membres de la mission audit-inspection.

Le directeur général à Mesdames et Messieurs les délégués locaux.

Le conseil d'administration de l'Agence, lors de sa séance du 23 mars 2002, a notamment adopté une délibération relative aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » dont vous trouverez le texte ci-après annexé (délibération n° 2002-06).

Je vous rappelle que la liste des pièces exigibles par la délégation pour la constitution des dossiers est annexée à l'arrêté du 28 décembre 2001 portant approbation du règlement général de l'Agence (*Journal officiel* du 3 janvier 2002).

L'ensemble des imprimés - dont ceux relatifs au traitement des immeubles en copropriété - sont en cours de réécriture et seront disponibles dans quelques semaines.

Une note de la direction du système d'information OPERA vous parviendra très prochainement afin de vous préciser comment traiter ces dossiers sur le plan informatique dans le cadre de la version actuelle d'OPERA.

P. Pommellet

ANNEXE

« Délibération n° 2002-06 adoptée par le conseil
d'administration de l'ANAH le 21 mars 2002

Le conseil d'administration adopte le dispositif ci-après relatif aux travaux réalisés dans les parties communes des immeubles situés dans le périmètre d'une OPAH "copropriétés dégradées".

I. - IMMEUBLES CONCERNÉS

Peuvent bénéficier des aides au syndicat de copropriété les travaux réalisés dans les immeubles visés dans une convention d'OPAH "copropriétés dégradées" selon la procédure définie par la circulaire du 7 juillet 1994. A titre exceptionnel, dans le cas d'une OPAH située sur un territoire géographique important et comportant un volet "copropriétés dégradées" dans laquelle une liste précise d'immeubles concernés ne peut être établie préalablement, le choix des bénéficiaires est réalisé par la CAH sur proposition du délégué local.

Dans tous les cas, le choix des immeubles sera motivé sur la base d'un rapport annexé à la convention d'OPAH, portant notamment sur l'occupation sociale des immeubles, l'état de dégradation du bâti, les travaux indispensables à sa conservation, l'impossibilité des copropriétaires à les réaliser sans aides publiques et leur capacité à financer la part des travaux restant à leur charge.

La finalité sociale de l'opération au regard, notamment, du maintien dans les lieux après travaux, des occupants en place, devra être précisément établie. A cet égard, des engagements individuels auprès des copropriétaires pourront, en tant que de besoin, être exigés indépendamment et préalablement à la décision d'octroi de la subvention au syndicat.

Seuls les immeubles affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale (aux alentours de 75 % des lots principaux) et appartenant à des propriétaires privés peuvent bénéficier des aides au syndicat de copropriété.

II. - CONDITIONS D'OCTROI

En application de l'article R. 321-12 du CCH, les aides de l'ANAH pour la réalisation des travaux portant sur les parties communes ou les équipements communs d'un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH copropriété dégradée sont attribuées au syndicat de copropriété dans les conditions suivantes :

- l'attribution de la subvention au syndicat de copropriété exclut tout examen des conditions de ressources des

copropriétaires occupants ; de même, dans ce cas, les copropriétaires sont, sous réserve - le cas échéant - d'engagements individuels indépendants, dispensés des obligations relatives à l'occupation des locaux résultant de la réglementation. La subvention bénéficie à tous les copropriétaires quelle que soit l'affectation de leur lot de copropriété ;

- la possibilité de subventionner le syndicat exclut les demandes individuelles des copropriétaires lorsqu'elles concernent les mêmes travaux ;

- le montant maximum de la dépense subventionnable est limité à 13 000 Euro (HT) multipliée par le nombre de lots, de l'immeuble ou du bâtiment, affectés à l'usage d'habitation ;

- la subvention est déduite du coût total des travaux subventionnés restant à repartir, le cas échéant, entre les copropriétaires ;

- le versement des aides est subordonné à la mise en œuvre de moyens comptable et financier permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés (compte bancaire). (Cette obligation s'applique également aux immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en complément de la délibération n° 2001-39 du 6 décembre 2001.) »