

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature

Agence nationale de l'habitat

Instruction du 11 avril 2012 de la directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat relative à l'application du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété

NOR : DEVL1222767J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

1. **Prise en compte du gain énergétique à l'immeuble**
2. **L'adaptation de l'accompagnement des copropriétaires**
 - 2.1. *L'accompagnement en secteur programmé*
 - 2.2. *L'accompagnement en secteur diffus*
3. **Octroi d'ASE en complément de l'aide au syndicat**
 - 3.1. *Dispositions applicables pour permettre l'octroi de l'aide du programme Habiter Mieux en complément de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires, sans aide individuelle de l'Anah*
 - 3.2. *Formulaire, pièces à joindre à la demande*
 - 3.3. *Précisions complémentaires sur l'octroi de l'aide du programme Habiter Mieux en complément de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires, sans aide individuelle de l'Anah*
4. **Valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) générés par les travaux réalisés en parties communes et donnant lieu à l'octroi d'une ASE aux copropriétaires**

Introduction

Le décret n° 2012-447 du 2 avril 2012 relatif au règlement des aides du Fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART) est paru au *JO* du 4 avril 2012.

Il contient, outre le relèvement à 1 600 € du montant minimal de l'aide de solidarité écologique (ASE) – disposition qui entre en vigueur sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant au contrat local d'engagement (CLE) –, trois nouvelles mesures, qui concernent l'octroi des aides du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété :

- possibilité de prendre en compte le gain énergétique « à l'immeuble » ;
- adaptation de la mission d'accompagnement, en particulier lorsque l'opération n'est pas réalisée dans le cadre d'une opération programmée (secteur diffus) ;
- en cas de subvention de l'Anah au syndicat des copropriétaires, possibilité, en secteur programmé, d'attribuer l'ASE aux copropriétaires occupants éligibles sans nécessité de leur octroyer une aide individuelle de l'Anah.

La présente instruction précise les modalités d'application de chacune de ces trois mesures.

Elle précise également, dans le cas spécifique de travaux réalisés en parties communes de copropriété, les modalités de valorisation, au niveau local, des certificats d'économie d'énergie (CEE) générés par les travaux financés dans le cadre du programme Habiter Mieux.

1. Prise en compte du gain énergétique à l'immeuble

Lorsque les seuls travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) permettent un gain énergétique d'au moins 25 % au niveau du bâtiment, l'amélioration des performances énergétiques du logement pourra être justifiée par référence à une évaluation énergétique réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble.

Cette disposition, qui figure au II de l'annexe II du règlement des aides du FART, peut s'appliquer dans toutes les situations, que la copropriété dispose ou non d'un système de chauffage collectif.

L'évaluation à l'immeuble doit être réalisée au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés, tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex.

Dès lors que la situation permet de fournir une évaluation à l'immeuble et que celle-ci est conforme, la fourniture d'une évaluation énergétique sur chacun des logements concernés ne sera donc pas exigée.

Il est bien entendu que, dans le cas de copropriétés comptant plusieurs bâtiments, une évaluation doit être fournie pour chacun d'eux. Seuls les copropriétaires occupant le ou les bâtiments pour lesquels le gain de performance d'au moins 25 % est constaté peuvent se voir octroyer l'ASE.

Enfin, il est rappelé que, lorsque le gain de performance énergétique résulte de la combinaison de travaux en parties communes (y compris le cas échéant travaux d'intérêt collectif) d'un gain inférieur à 25 % et de travaux en parties privatives (hors travaux d'intérêt collectif) dont la réalisation concomitante permet d'atteindre le seuil de 25 %, une évaluation au logement doit être fournie pour chaque copropriétaire concerné.

2. L'adaptation de l'accompagnement des copropriétaires

L'article 2.1 du règlement des aides du FART issu du décret du 2 avril 2012 dispose, en ce qui concerne l'accompagnement des propriétaires bénéficiaires des aides du programme Habiter Mieux (missions listées au I de l'annexe I du règlement des aides du FART) :

« Dans le cas d'un projet comportant exclusivement des travaux en parties communes (y compris, le cas échéant, des travaux d'intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée), les prestations sont adaptées au fait que les travaux sont réalisés à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires. Dans le même cas, il peut également être dérogé à l'obligation d'assistance du propriétaire prévue à l'article 2.2. Les modalités d'application de ces dispositions sont précisées par une instruction du directeur général de l'Anah. »

Ainsi, il est pris acte du fait que, par nature, pour des travaux sur parties communes :

- la mission de l'opérateur intègre des éléments particuliers tels que : pédagogie auprès du copropriétaire (en termes d'information et de sensibilisation sur l'articulation entre les responsabilités respectives du syndicat, des copropriétaires et du syndic), obtention d'information et de documents auprès du syndic (quotes-parts, devis, facture...), etc. ;
- les travaux pour lesquels le copropriétaire bénéficie de l'aide du programme Habiter Mieux sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires. La participation effective de l'opérateur au processus de diagnostic global et de définition du programme de travaux dépendra surtout de l'existence ou non d'une mission de suivi-animation dédiée à la problématique « copropriété ».

Certaines des prestations d'ingénierie listées au I de l'annexe I du règlement des aides du FART, ne sont donc pas, en tout état de cause, réalisées directement au profit des copropriétaires :

- assistance pour l'identification des besoins de travaux et établissement d'une proposition de programme ;
- estimation du coût des travaux ;
- aide à la consultation d'entreprises et à l'obtention de devis de travaux ;
- conseils aux propriétaires dans leurs rapports avec le maître d'œuvre éventuel, les artisans, les entreprises ;
- aide au suivi de l'opération sur le plan technique ;
- aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

Par ailleurs, compte tenu de la nature particulière des travaux et du fait que la prestation d'accompagnement du ou des copropriétaires concernés ne sera pas forcément nécessaire en pratique, il pourra être dérogé, sous certaines conditions et uniquement dans le secteur diffus, à l'obligation d'assistance.

La présente instruction fixe, conformément au règlement des aides du FART, les modalités d'application de ces dispositions.

2.1. L'accompagnement en secteur programmé

L'équipe chargée du suivi-animation de l'opération programmée assure l'accompagnement personnalisé de chaque demandeur.

Dans la plupart des cas, il s'agit de copropriétés relevant du champ d'une opération intégrant la problématique « copropriété » (OPAH ou OPAH-RU avec volet « copropriété », OPAH « copropriété » ou plan de sauvegarde) et pour lesquelles, en pratique, l'opérateur de suivi-animation réalise l'entièreté des missions qui lui sont dévolues. La prime « ingénierie » (part variable de la subvention au suivi-animation) de 306 € (montant 2012) sera versée à la collectivité maître d'ouvrage.

La prime « ingénierie » sera également versée aux maîtres d'ouvrage de PIG, ou d'OPAH plus classiques, lorsque l'équipe de suivi-animation intervient sur la copropriété pour permettre l'élaboration des dossiers Habiter Mieux (avec aide individuelle de l'Anah).

2.2. L'accompagnement en secteur diffus

En secteur diffus, l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est rendue facultative : l'absence de la prestation d'accompagnement ne fait pas obstacle à l'octroi de l'ASE au copropriétaire (en complément de l'aide de l'Anah).

Si le copropriétaire souhaite faire appel à un opérateur d'AMO, il bénéficiera du complément de subvention de 438 € (montant 2012) uniquement si l'opérateur réalise lui-même l'évaluation énergétique. Le contrat d'AMO devra être adapté au cas particulier des travaux en parties communes, comme précisé au § 2 ci-dessus. En particulier, il ne fera pas mention des prestations techniques réalisées à l'initiative et sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires ; en revanche, il précisera l'obligation pour l'opérateur de réaliser l'évaluation énergétique.

Si le copropriétaire ne bénéficie pas d'une AMO, il élabore lui-même son dossier de demande, qui doit comporter notamment l'évaluation énergétique.

3. Octroi d'ASE en complément de l'aide au syndicat

Dans la précédente version du règlement des aides du FART, l'ASE ne pouvait être octroyée qu'en complément d'une aide individuelle de l'Anah. C'est pourquoi, pour octroyer l'aide du programme Habiter Mieux pour des travaux bénéficiant d'une aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires, il fallait que les copropriétaires occupants éligibles se voient attribuer une aide individuelle de l'Anah, dans le cadre des dispositions du IV de l'article 15-H du RGA (cumul d'une aide au syndicat et d'aides individuelles).

Les nouvelles dispositions permettent, en secteur programmé (OPAH ou OPAH-RU avec volet « copropriété », OPAH « copropriété » ou plan de sauvegarde), d'octroyer l'ASE en complément de la seule aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires :

« En secteur programmé, lorsque l'Anah accorde une aide au syndicat des copropriétaires, l'ASE peut être attribuée, en complément de l'aide au syndicat, aux copropriétaires satisfaisant aux conditions d'éligibilité afin de financer la quote-part des travaux leur incombant. » (Art. 2.2 du règlement des aides du FART.)

3.1. Dispositions applicables pour permettre l'octroi de l'aide du programme Habiter Mieux en complément de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires, sans aide individuelle de l'Anah

Dans le cas où l'ASE est octroyée en complément de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires (sans aide individuelle de l'Anah aux copropriétaires), des dispositions spécifiques s'appliquent :

« En secteur programmé, lorsque l'ASE est attribuée à un copropriétaire éligible, en complément d'une aide de l'Anah versée au syndicat des copropriétaires, le dossier est déposé et instruit dans le cadre de la demande d'aide présentée par ledit syndicat, dans des conditions qui permettent de vérifier l'éligibilité à l'ASE des copropriétaires concernés. Pour chacun d'eux, le syndicat des copropriétaires atteste de la propriété du logement et s'engage à déduire le montant de l'ASE de la quote-part due au titre des travaux financés, objet de la demande d'aide. Les moyens comptables et financiers permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés, tels que prévus au V de l'article 15-H du règlement général de l'agence, sont obligatoirement mis en œuvre. Le copropriétaire éligible donne mandat au représentant du syndicat des copropriétaires de déposer le dossier, recevoir toute correspondance y compris la notification et de percevoir l'ASE. » (Art. 3.1 du règlement des aides du FART.)

L'ASE est octroyée personnellement aux copropriétaires occupants éligibles s'étant dûment engagés à respecter les conditions d'occupation fixées à l'article 15-D du RGA.

Cependant, la demande est traitée dans le cadre de la demande d'aide au syndicat des copropriétaires. Le tout forme un dossier unique.

À cet effet, un mandataire unique est désigné à la fois par le syndicat et par les copropriétaires éligibles à l'ASE.

L'ensemble des fonds (aide Anah au syndicat des copropriétaires, d'une part, et ASE, d'autre part) sera versé sur le compte bancaire spécifique « travaux » du syndicat des copropriétaires (compte permettant l'affectation des subventions au profit exclusif des travaux subventionnés), dont l'ouverture est obligatoire.

Le syndicat s'engage, à travers le mandataire unique :

- pour chaque copropriétaire bénéficiaire de l'ASE, à déduire le montant de celle-ci de la quote-part due au titre des travaux financés ;
 - à attester de la propriété de chaque copropriétaire pour lequel l'octroi de l'ASE est demandé.
- L'évaluation énergétique, établie par l'opérateur de suivi-animation, est également jointe au dossier.

3.2. Formulaires, pièces à joindre à la demande

Le formulaire Cerfa n° 12713 (demande d'aide par le syndicat des copropriétaires) a été modifié de telle sorte qu'il puisse être utilisé dans n'importe quelle situation.

Le demandeur doit préciser dans quel cas de figure il se situe.

Nouvelle possibilité : cas « aide au syndicat + ASE (uniquement en secteur programmé) »

À la demande d'aide du syndicat des copropriétaires (Cerfa n° 12713 modifié) sont joints :

- la liste des copropriétaires occupants pour lesquels l'octroi de l'ASE est demandé (utiliser l'intercalaire au Cerfa n° 12713 créé à cet effet). En apposant sa signature au bas de la liste, le mandataire certifie exactes la situation de propriété et l'identité des personnes concernées ;
- pour chacun des copropriétaires occupants, le Cerfa « syndicat de copropriétaires – mandat et engagements du copropriétaire occupant pour le bénéfice de l'aide de solidarité écologique » (formulaire nouvellement créé, homologué sous le numéro 14725) daté et signé, et accompagné du ou des justificatifs de revenus pour l'ensemble des occupants du logement ;
- l'évaluation énergétique attestant que le gain de performance lié aux travaux financés atteint au moins 25 %.

Rappel : cas « aide au syndicat + aide individuelle Anah + ASE »

Il convient de traiter le dossier exactement comme auparavant :

- demande d'aide du syndicat des copropriétaires (Cerfa n° 12713) ;
- demande d'aides individuelles de l'Anah, en utilisant la procédure prévue pour les copropriétaires ayant désigné un mandataire commun : Cerfa n° 12712 (demande commune au titre des aides individuelles) + Cerfa n° 13459 (engagements du copropriétaire occupant) + (le cas échéant) Cerfa n° 13458 (engagements du copropriétaire bailleur).

Les engagements d'occupation des co-propriétaires occupants au titre de l'ASE et de l'aide individuelle Anah sont pris dans le cadre du Cerfa n° 13459.

L'évaluation énergétique est fournie dans le cadre du dossier commun.

3.3. Précisions complémentaires sur l'octroi de l'aide du programme Habiter Mieux en complément de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires, sans aide individuelle de l'Anah

Plan de financement

Le plan de financement de l'opération (exigé dès l'engagement si le montant prévisionnel des travaux subventionnables dépasse 100 000 € HT, ou au paiement dans le cas contraire) doit être établi au niveau global, et intégrer le montant des ASE.

En tout état de cause, le service instructeur doit disposer du plan de financement définitif au moment de l'instruction de la demande de paiement.

Consignes de saisie dans l'outil op@l

Des consignes de saisie seront données aux utilisateurs d'op@l.

Notification

Le courrier de notification de l'aide sera adressé au mandataire commun.

Il distinguera le montant octroyé par l'Anah au syndicat des copropriétaires de celui attribué aux copropriétaires (ASE) au titre du programme Habiter Mieux, et comprendra la liste des copropriétaires bénéficiaires de l'ASE.

Versement d'une avance

Le versement d'une avance pour le commencement des travaux peut être sollicité par le mandataire unique, tant en ce qui concerne l'aide au syndicat que pour les ASE octroyées aux copropriétaires occupants éligibles.

Il convient alors d'utiliser le formulaire Cerfa n° 13933, qui a été modifié pour tenir compte des nouvelles dispositions et récapitule précisément les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier du versement d'une avance.

Le montant de l'avance (versée sur le compte spécifique « travaux ») est égal, au maximum :

- pour l'aide au syndicat : à 40 % du montant de l'aide, dans la limite de 300 000 € ;
- pour les ASE : à 70 % de leur montant.

Paiement du solde

Le solde de la subvention est versé, sur demande du mandataire unique, sur le compte spécifique « travaux ». La liste des copropriétaires bénéficiaires de l'ASE sera jointe au courrier d'avertissement du paiement.

Si l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires est retirée, l'ASE l'est également. Les sommes déjà versées font l'objet d'une décision de reversement.

Retrait et reversement – contrôles

Les propriétaires occupants prennent un engagement d'occupation de six ans qui débute au moment de la transmission de l'ensemble des pièces nécessaires au paiement du solde.

Des contrôles sont susceptibles d'être effectués par l'Anah centrale (pôle contrôle des engagements) et de conduire, en cas de non-respect de l'engagement d'occupation, à une décision de retrait et de reversement de l'ASE.

4. Valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) générés par les travaux réalisés en parties communes et donnant lieu à l'octroi d'une ASE aux copropriétaires

En principe, tout dossier Habiter Mieux donne lieu à valorisation CEE au bénéfice exclusif de l'obligé-référent (voir l'instruction du 6 décembre 2011 relative à la contribution des fournisseurs d'énergie au programme Habiter Mieux et à la valorisation des certificats d'économies d'énergie).

Toutefois, le cas des copropriétés pose des problèmes spécifiques :

- pour des travaux en parties communes, la demande de CEE ne peut être effectuée au titre d'une quote-part due par un copropriétaire, car ce dernier n'est pas le maître d'ouvrage. La valorisation CEE ne peut porter que sur l'intégralité des travaux en parties communes ;
- pour autant, il n'est pas question de laisser l'obligé-référent récupérer, au titre du dispositif prévu par la convention du 30 septembre 2011, l'intégralité des CEE pouvant être générés sur l'ensemble des travaux de la copropriété. L'exclusivité de l'obligé-référent concerne uniquement les dossiers Habiter Mieux (étant précisé qu'il est possible de calculer « théoriquement », au tantième ou au prorata de la surface habitable, le volume de CEE correspondant) ;
- en outre, un autre obligé aura pu s'être déjà positionné auprès du syndicat des copropriétaires – et de la collectivité maître d'ouvrage d'opération programmée le cas échéant – pour valoriser en CEE l'ensemble des travaux ;
- étant bien précisé que, en cas d'aide de l'Anah à des copropriétaires autres que ceux concernés par le dispositif Habiter Mieux, et/ou au syndicat des copropriétaires, la valorisation en CEE des travaux en parties communes doit en tout état de cause faire l'objet d'un accord explicite de l'Anah.

Dans ces conditions, trois situations sont donc à prévoir :

L'obligé valorisant en CEE les travaux en parties communes (avec l'accord spécifique de l'Anah en cas d'aide à d'autres copropriétaires et/ou au syndicat des copropriétaires) est l'obligé-référent : il conviendra que l'obligé-référent s'accorde avec l'ensemble des acteurs sur les contreparties prévues au titre des CEE valorisés sur les logements non concernés par le dispositif Habiter Mieux, et isole le volume de CEE relevant du dispositif de la convention du 30 septembre 2011 afin de calculer la part de 25 % revenant aux collectivités.

L'obligé valorisant en CEE les travaux en parties communes (avec l'accord spécifique de l'Anah en cas d'aide à d'autres copropriétaires et/ou au syndicat des copropriétaires) n'est pas l'obligé-référent : dans ce cas, l'Anah exigera que le volume de CEE relevant du dispositif de la convention du 30 septembre 2011 soit cédé gracieusement à l'obligé-référent. 25 % de ce volume reviennent aux collectivités.

Aucun obligé ne souhaite valoriser en CEE l'ensemble des travaux : dans ce cas, aucune demande de CEE ne peut être formulée.

En tout état de cause, dans le cas de travaux en parties communes de copropriété, le formulaire Cerfa n° 14566 « PO – Habiter Mieux/CEE – engagements complémentaires » n'a pas à être signé et joint au dossier par les copropriétaires demandant à bénéficier de l'ASE.

La présente instruction sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait le 11 avril 2012.

La directrice générale de l'Anah,
I. ROUGIER