

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

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

Agence nationale de l'habitat

Délibération n° 2012-17 du 13 juin 2012 du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat relative au régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires (art. R. 321-12-I [7° et 8°] du CCH)

NOR : ETL1227815X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2013, le montant maximal des aides de l'agence pouvant être attribuées aux syndicats des copropriétaires dans les cas mentionnés aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH est déterminé conformément au tableau synthétique et aux dispositions ci-après :

| CAS DANS LESQUELS le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une subvention | PLAFOND DES TRAVAUX subventionnables (montants HT) | TAUX MAXIMAL de la subvention |
|--|--|--|
| Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée. | 150 000 € par bâtiment + 15 000 € par lot d'habitation principale | 35 % |
| Travaux réalisés sur les parties communes d'un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées » ou d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée et présentant des pathologies lourdes du bâtiment identifiées par un diagnostic indépendant. | Pas de plafond | 50 % sous réserve d'une participation de collectivités locales d'au moins 10 % |
| Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence dans la phase d'élaboration du plan de sauvegarde). | Pas de plafond | 50 % |
| Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ou travaux nécessaires pour mettre fin au caractère indigne (grille insalubrité). | Pas de plafond. Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne | 50 % |
| Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble. | 20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté | 50 % |
| Administration provisoire (art. 29-1 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété. | Pas de plafond. Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété | 50 % |

1. Dispositions relatives au diagnostic de la copropriété et à sa stratégie de redressement

a) Principes

L'octroi de l'aide est conditionné, de manière générale :

- à la réalisation préalable d'un diagnostic complet de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socioéconomique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain...) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement ;
- à l'existence d'un potentiel de redressement et à l'élaboration d'une stratégie établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété (en particulier phasage de mise en œuvre des actions de caractère non technique et des différentes tranches de travaux) ;
- à la définition préalable d'un programme de travaux cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires ou sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives (l'état de ces dernières, hors maîtrise d'ouvrage du syndicat, pouvant en effet avoir des incidences sur la stratégie de redressement) et des besoins en travaux correspondants, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet. Le phasage du programme de travaux s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement ; il tient compte du calendrier de mise en œuvre de l'ensemble des autres actions de redressement (actions de lutte contre les impayés, amélioration de la gestion...) et des capacités financières des copropriétaires, dans le but d'assurer un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété.

Les éléments de diagnostics et la stratégie ainsi élaborés sont régulièrement communiqués à l'Anah (service instructeur et autorité décisionnaire), de sorte que celle-ci puisse, préalablement au dépôt de la demande d'aide aux travaux, s'assurer de la viabilité des démarches engagées ou projetées.

Les dispositions du présent *a* ne sont pas applicables dans le cas de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble.

b) Dérogations pour des travaux d'urgence

Par dérogation aux dispositions du *a*, l'aide peut toutefois être octroyée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence avéré, en raison d'un danger imminent pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété. Cette disposition est également applicable dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique...).

Lorsque le diagnostic complet démontre l'absence d'un potentiel de redressement, qu'il en résulte une stratégie de sortie du régime de la copropriété (acquisition publique, démolition...) à court ou moyen terme, et que les actions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie de sortie ont commencé à être engagées, une aide peut également être attribuée pour une tranche unique de travaux d'urgence dont la réalisation ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de la copropriété.

c) Intervention d'un opérateur spécialisé

Pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé. Celui-ci intervient :

- soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études préopérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée ou d'un plan de sauvegarde) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ;
- soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies au *d* ci-après.

d) Financement, hors dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, de la prestation d'assistance à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux

Lorsque, en l'absence d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la prestation est réalisée dans le cadre d'un contrat liant directement l'opérateur au syndicat des copropriétaires, ce dernier peut se voir octroyer une aide de l'Anah au taux maximal de 50 %, calculée sur la base du montant hors taxe de la dépense correspondante.

La demande d'aide est traitée dans le cadre du chapitre III du RGA (prestation d'ingénierie).

La prestation est subventionnable seulement si la copropriété se trouve dans une des situations d'éligibilité décrites aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH, à l'exception de celle qui concerne les travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble, ainsi que dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

Le contrat passé entre l'opérateur et le syndicat des copropriétaires comprend les missions d'assistance nécessaires à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux, tels que décrits au *a* ci-dessus.

L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

2. Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable

La subvention est calculée en appliquant le taux de subvention au montant HT de la dépense subventionnable totale, après application du plafond de travaux le cas échéant.

a) Dépenses subventionnables

Les aides au syndicat sont calculées dans tous les cas sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister dans la mise en œuvre de la stratégie de redressement (programme de travaux, autres actions), les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées dans le cadre de demandes d'aides individuelles, susceptibles de donner lieu par ailleurs à un complément de subvention AMO aux copropriétaires, sont exclues des prestations subventionnables. L'opérateur réalisant la prestation, qui ne peut en aucun cas être maître d'œuvre de l'opération ou une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés, doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

b) Taux maximal de subvention appliqué à la dépense subventionnée

Pour les aides attribuées sur le budget de l'agence, aucune majoration des taux maximaux n'est possible, à l'exception de celles prévues dans les conventions de gestion mentionnées à l'article L. 321-1-1 du CCH, dans les limites fixées par l'article R. 321-21-1 du même code.

c) Calcul de la subvention en cas d'évolution du montant des travaux entre l'attribution de la subvention et son paiement

Le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution.

d) Dépôt d'une nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même immeuble, à l'octroi d'une subvention

Dans les cas où le montant des travaux subventionnés est plafonné, le plafond est valable, pour les demandes concernées, pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes.

3. Abrogation des dispositions antérieures

Les dispositions antérieures contraires à la présente délibération sont abrogées pour les dossiers déposés à compter du 1^{er} janvier 2013.

La présente délibération sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

Fait le 13 juin 2012.

*Le président du conseil d'administration
de l'Agence nationale de l'habitat,*

D. BRAYE