

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

**Instruction du 5 juin 2012 relative à certaines mesures visant à améliorer les interventions
de l'Anah en direction des copropriétés fragiles ou en difficulté**

NOR : ETL1229623J

(Texte non paru au *Journal officiel*)

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

- 1. Financement des travaux de résidentialisation et des travaux permettant la scission ultérieure d'une copropriété**
 - 1.1. *Copropriétés visées*
 - 1.2. *Définition des travaux concernés*
 - 1.3. *Modalités spécifiques d'examen de la recevabilité des travaux concernés*
- 2. Financement à titre expérimental de dispositifs de veille et d'observation des copropriétés**
 - 2.1. *Conditions générales d'éligibilité et prestations subventionnables*
 - Les territoires concernés
 - Les prestations éligibles
 - Cas des territoires sur lesquels il existe déjà un observatoire local
 - 2.2. *Les engagements souscrits en contrepartie de la subvention de l'Anah*
 - 2.3. *Les modalités spécifiques d'examen des demandes*
 - 2.4. *Calcul de l'aide, notification, paiements 7*
- 3. Financement à titre expérimental de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété**
 - 3.1. *Les prestations subventionnables*
 - 3.2. *La convention de programme*
 - 3.3. *Modalités spécifiques d'examen des demandes de subvention*
 - 3.4. *Aides à l'ingénierie spécifiques pouvant être octroyées pour les copropriétés comprises dans le périmètre du programme*
- 4. Modalités de saisine et de délivrance de l'avis (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté)**

Annexes :

- Annexe I. – Données à communiquer à l'Anah et format d'identification à utiliser (dans le cas d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés ou de certaines copropriétés du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété).
- Annexe II. – Précisions et conseils sur les éléments à faire figurer dans la note détaillée à joindre à la demande de subvention (dispositif de veille et d'observation des copropriétés).
- Annexe III. – Modèle de décision (dispositif de veille et d'observation des copropriétés).
- Annexe IV. – Modèle de convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété.

INTRODUCTION

Le rapport de Dominique Braye « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. – Une priorité des politiques de l'habitat », remis en janvier 2012, a formulé de nombreuses propositions en vue d'agir sur le cadre de fonctionnement et la gouvernance de la copropriété et de renforcer les actions publiques sur les copropriétés fragiles et en difficulté.

Certaines des mesures proposées concernent directement l'Anah et ses modalités d'intervention.

Dans le droit-fil de ces préconisations, le conseil d'administration de l'Anah a, lors de la séance du 14 mars 2012, adopté trois délibérations qui élargissent les financements de l'Anah :

- aux travaux de résidentialisation et à ceux permettant la scission ultérieure d'une copropriété, réalisés sous maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires dans le cadre d'une intervention globale sur une copropriété en difficulté (délibération n° 2012-09) ;
- à des dispositifs de veille et d'observation locales permettant de détecter à temps les premières difficultés des copropriétés, de repérer les copropriétés sur lesquelles il faut agir et d'élaborer et suivre la politique locale (délibération n° 2012-10) ;
- à des dispositifs opérationnels à caractère préventif permettant de sensibiliser et d'accompagner les copropriétés et copropriétaires, dès l'apparition des premiers signes de fragilité, et ainsi de prévenir l'enclenchement d'un processus de déqualification de la copropriété (délibération n° 2012-11).

S'agissant des deux derniers points, les nouveaux financements complètent, à titre expérimental, la délibération n° 2010-55 du 22 septembre 2010 (prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé et régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations) et marquent la volonté de l'Anah d'inscrire son action dans une démarche de connaissance et de prévention, afin d'anticiper les difficultés à venir et de limiter le coût global d'intervention sur les copropriétés.

Le pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté, créé début 2012 au sein de l'Anah centrale, sera chargé d'analyser les dossiers concernés par ces nouveaux financements et d'élaborer les avis préalables à leur octroi.

Les modalités d'application sont précisées dans la présente instruction.

1. Financement des travaux de résidentialisation et des travaux permettant la scission ultérieure d'une copropriété

La liste des travaux recevables de l'Anah (annexe à la délibération du conseil d'administration n° 2010-61 du 30 novembre 2010) ne permet de subventionner qu'à la marge les travaux de résidentialisation ou permettant la scission ultérieure d'une copropriété, dont le coût est souvent élevé.

Or la réalisation de ces travaux peut être une condition *sine qua non* de la résorption des difficultés que connaissent certaines copropriétés. C'est pourquoi il a semblé opportun que l'Anah puisse, dans les cas qui le justifient, financer plus largement ces travaux.

La délibération du conseil d'administration n° 2012-09 du 14 mars 2012 indique dans quelles conditions de tels travaux peuvent être subventionnés.

1.1. Copropriétés visées

La possibilité de financement des travaux de résidentialisation ou permettant la scission ultérieure d'une copropriété n'est ouverte que dans le cas où cette dernière fait l'objet d'une intervention globale, dans le cadre d'un dispositif opérationnel de redressement susceptible de donner lieu à une aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires (OPAH copropriété, plan de sauvegarde, volet « copropriété » d'une OPAH).

Deux conditions cumulatives sont posées pour l'éligibilité aux conditions particulières de financement :

- les travaux s'inscrivent dans le cadre d'un programme prévoyant un traitement complet de la copropriété ;
- ce programme comprend la mise en œuvre d'une scission de la copropriété en vue d'améliorer et de faciliter sa gestion et son fonctionnement, et/ou d'un projet de résidentialisation ou de restructuration urbaine.

1.2. Définition des travaux concernés

La délibération définit d'abord les travaux concernés à travers leur finalité :

- les travaux permettant la scission de la copropriété sont constitués de l'ensemble des travaux nécessaires pour rendre la scission de la copropriété effective sur les plans matériel et juridique et permettre un fonctionnement autonome de chacune des copropriétés ainsi créées ;

- les travaux de résidentialisation sont constitués des travaux nécessaires pour permettre, au pied et autour du ou des bâtiments, une meilleure délimitation des espaces situés dans le ressort de la copropriété, tels que définis, le cas échéant, au terme d'opérations de redistribution foncière des espaces publics et privés. En d'autres termes, seuls les ouvrages dévolus à terme à la copropriété seront financés par l'Anah.

Elle précise ensuite qu'il peut s'agir notamment des travaux relatifs :

- à la création, à l'adaptation ou au détournement de réseaux (fluides, énergie...) permettant une scission physique de la copropriété ;
- à l'aménagement des espaces extérieurs : cheminement, végétaux, signalétique, éclairage ;
- à l'accès aux places de stationnement, ou à leur réaménagement ;
- à la pose de grilles ou de haies en limite parcellaire ;
- à la création d'un système de sécurisation et de contrôle des accès aux entrées du ou des bâtiments, et des parkings ;
- à l'amélioration des halls d'accès ;
- à la mise en place d'une collecte sélective des déchets.

Dans le respect de l'avis délivré par la directrice générale de l'Anah (voir ci-dessous) et après examen de l'intérêt économique, social, technique et environnemental du projet (art. 11 du RGA), l'autorité décisionnaire locale retient ou non les travaux concernés.

Tout ou partie des travaux pourront donc ne pas être déclarés subventionnables, par exemple parce qu'ils présentent un intérêt limité au regard des enjeux, ou ne permettent manifestement pas d'atteindre les objectifs recherchés.

1.3. Modalités spécifiques d'examen de la recevabilité des travaux concernés

L'autorité en charge de l'instruction de la demande de subvention (DDT/DDTM hors délégation et en délégation de type 2 ; service du délégataire en délégation de type 3) saisit le directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté) qui, après examen du dossier, délivre un avis favorable ou défavorable sur la recevabilité des travaux susceptibles de relever de la présente délibération.

À défaut de saisine, ou en cas d'avis défavorable, les travaux concernés ne sont pas recevables et ne peuvent faire l'objet d'une décision de subvention.

2. Financement à titre expérimental de dispositifs de veille et d'observation des copropriétés

La délibération du conseil d'administration n° 2012-10 du 14 mars 2012 ouvre la possibilité pour l'Anah de financer, à titre expérimental, des dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés, mis en œuvre sur plusieurs années consécutives.

L'objectif poursuivi est d'améliorer, en particulier par le recueil de données, la connaissance du parc de logements en copropriété et de développer des fonctions de veille continue, en vue notamment de détecter à temps les évolutions négatives et de repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.

Les données recueillies permettent d'améliorer l'élaboration et la mise en œuvre de la politique locale opérationnelle. Les dispositifs opérationnels existants participent à l'alimentation des outils d'observation.

Le bénéficiaire de la subvention, égale au maximum à 50 % de la dépense subventionnable dans la limite d'un plafond global de 120 000 € HT, s'engage notamment à transmettre à l'Anah certaines des données recueillies au niveau local.

Ce financement expérimental s'applique aux demandes déposées jusqu'au 31 décembre 2013 et fera l'objet, avant cette date, d'une nouvelle délibération du conseil d'administration.

2.1. Conditions générales d'éligibilité et prestations subventionnables

Les territoires concernés

Une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doit être à l'initiative du dispositif de financement. Cette collectivité ou cet EPCI peut être le maître d'ouvrage des prestations, en régie ou en faisant appel à un prestataire, ou avoir spécifiquement missionné un organisme dédié (par exemple, une agence d'urbanisme), maître d'ouvrage de la prestation.

L'octroi du financement expérimental est réservé aux cas dans lesquels la veille et l'observation locales des copropriétés représentent un enjeu pertinent et prioritaire de la politique de l'habitat sur le territoire de la collectivité ou de l'EPCI à l'initiative du dispositif.

Le périmètre du dispositif doit correspondre, soit au territoire de la collectivité ou de l'établissement qui en est à l'initiative, soit sur une partie seulement de ce territoire, à un ou plusieurs secteurs comprenant un grand nombre d'immeubles ou de lots en copropriété. Ce périmètre est précisé dans la note détaillée jointe au dossier par le demandeur (voir ci-après le § 2.3).

Les prestations éligibles

Les prestations subventionnables dans le cadre du dispositif local d'observation et de veille sont, notamment :

- structuration de l'outil et des circuits de recueil des données ;
- mise en place des partenariats nécessaires ;
- traitement et exploitation des données ;
- animation du réseau des acteurs ;
- actions de diffusion et de restitution des données brutes ou des résultats.

Les prestations pouvant faire l'objet d'un financement de l'Anah au titre des études préalables ou préopérationnelles ne sont pas subventionnables dans le cadre de la délibération n° 2012-10. Une distinction nette est à opérer entre, d'une part, ce qui relève d'une démarche d'analyse ponctuelle et, d'autre part, les actions permettant un recueil régulier des données, sur plusieurs années, dans une perspective d'observation des évolutions dans le temps, qui seules peuvent faire l'objet d'un financement expérimental. Il s'agit là d'un critère essentiel pour déterminer l'éligibilité du dispositif.

Il est rappelé que l'article 24 du RGA dispose au sujet des prestations réalisées en régie :

« Lorsque les prestations d'ingénierie de programmes sont réalisées en régie, une subvention peut être accordée si les moyens nécessaires sont rassemblés au sein d'une structure dédiée et clairement identifiée. Seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour conduire les prestations et correspondant aux rémunérations de contractuels affectés spécifiquement à cette fin sont pris en compte. Les rémunérations des fonctionnaires territoriaux sont toujours exclues de l'assiette des dépenses de fonctionnement. »

La subvention porte sur les dépenses prévisionnelles du maître d'ouvrage pour les trois années de la durée d'engagement minimale (voir ci-dessous), dans laquelle la première année est considérée comme une phase de conception et de montée en charge du dispositif, les années suivantes correspondant à une phase de fonctionnement courant. La durée d'engagement minimale court à compter de la date à laquelle la décision d'agrément est notifiée.

Cas des territoires sur lesquels il existe déjà un observatoire local

Le dispositif de veille et d'observation des copropriétés peut s'inscrire dans le cadre plus global d'un observatoire de l'habitat ou du logement, déjà en place ou en cours de constitution, notamment dans le cadre d'un programme local de l'habitat.

Il conviendra de bien isoler les dépenses spécifiquement consacrées au développement du dispositif de veille et d'observation des copropriétés.

Bien évidemment, les prestations directement réalisées par les services locaux de l'État dans le cadre d'une démarche d'observation existante ne peuvent faire l'objet d'un financement.

2.2. Les engagements souscrits en contrepartie de la subvention de l'Anah

L'octroi de la subvention est subordonné à l'engagement du maître d'ouvrage de mettre en œuvre le dispositif pour une durée d'au moins trois ans. La durée d'engagement minimale court à compter de la date à laquelle la décision d'agrément est notifiée. La première année est considérée comme une phase de conception et de montée en charge du dispositif ; les années suivantes correspondent à une phase de fonctionnement courant.

Au titre de ses engagements, le bénéficiaire de l'aide communique, pendant toute la durée d'application du dispositif, certaines données à l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté), selon un format d'identification des copropriétés permettant un suivi national homogène et suivant un échéancier précis.

Les données à communiquer à l'Anah et le format d'identification à utiliser sont définis en annexe I.

Les données sont adressées à l'Anah centrale, avec copie au service en charge de l'instruction du dossier.

La communication des données est effectuée au plus tard au terme de chaque année d'engagement.

Le bénéficiaire s'engage également à rendre l'Anah destinataire des exploitations et publications réalisées, et à faire état du soutien financier de l'Agence à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données.

Ces engagements, dont le non-respect entraîne le retrait et le reversement de l'aide, sont rappelés dans la décision d'octroi de la subvention.

2.3. Les modalités spécifiques d'examen des demandes

- À l'appui de sa demande, le maître d'ouvrage des prestations joint une note détaillée, qui :
- précise les objectifs, le périmètre et la durée du dispositif, ainsi que le contenu des prestations et actions prévues ;
 - indique les options techniques et opérationnelles retenues pour la structuration de l'outil, le recueil des données et leur exploitation ;
 - comprend un état prévisionnel des dépenses, ventilées pour chaque année.

L'annexe II fournit des précisions et des conseils quant aux éléments à faire figurer dans la note détaillée.

Le service en charge de l'instruction de la demande de subvention (DDT/DDTM hors délégation et en délégation de type 2 ; service du délégataire en délégation de type 3) saisit le directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté) qui, après examen de la note détaillée, délivre son avis – favorable, le cas échéant assorti de réserves, ou défavorable – sur l'éligibilité du dispositif local concerné, en tenant compte des observations des services des délégués de l'Anah concernés.

Les éléments à prendre en compte pour l'examen de la demande sont notamment :

- le respect des critères généraux : initiative d'une collectivité ou d'un EPCI, enjeu pertinent et prioritaire de la politique de l'habitat ;
- l'adéquation des actions prévues avec les enjeux et le contexte locaux ;
- l'éligibilité des dépenses prévisionnelles (à distinguer le cas échéant des prestations mises en œuvre dans le cadre d'une étude, ou d'une démarche d'observation plus globale) ;
- la cohérence de la durée du dispositif et du contenu des prestations avec les engagements souscrits en contrepartie de l'aide (en particulier : actions permettant la transmissions des données à l'Anah centrale ; options techniques et opérationnelles choisies compatibles avec cet engagement).

À défaut d'avis favorable de l'Anah centrale, ou en cas de non-prise en compte des réserves, les dépenses ne sont pas subventionnables et l'autorité décisionnaire locale ne peut agréer la demande.

2.4. Calcul de l'aide, notification, paiements

La subvention porte sur les dépenses prévisionnelles du maître d'ouvrage pour les trois années correspondant à la durée d'engagement minimale. Celle-ci court à compter de la date à laquelle la décision d'agrément est notifiée.

Le taux maximal de la subvention est de 50 %, dans la limite d'un plafond des dépenses subventionnables de 120 000 € HT pour l'ensemble des trois années.

La note détaillée, le cas échéant modifiée pour tenir compte des réserves émises, est jointe à la décision prise par l'autorité compétente et notifiée au bénéficiaire. La décision rappelle les engagements souscrits en contrepartie de l'aide. Il convient de se reporter au modèle de décision figurant à l'annexe III.

Concernant une éventuelle demande de paiement d'un acompte (art. 31 du RGA et délibération n° 2009-12 du conseil d'administration du 12 mai 2009), il ne pourra y être répondu favorablement, qu'après la première communication des données à l'Anah.

Le montant de l'acompte, calculé au prorata des dépenses réellement exposées jusqu'à la date de la demande, porte, en principe, sur les prestations mises en œuvre la première année (phase de conception et de montée en charge du dispositif). Il est vérifié que les données ont été transmises dans le délai requis d'un an et, le cas échéant après consultation du pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficultés, correspondent bien aux exigences fixées (données communiquées, format d'identification...).

Le paiement du solde intervient au terme de la période d'engagement minimale, sur présentation de l'ensemble des justificatifs (facture ou état récapitulatif détaillé et certifié exact).

Dans le cas où le bénéficiaire n'a pas respecté ses engagements (par exemple, non transmission, ou transmission, hors délai, des données à l'Anah centrale), il peut être procédé au retrait (éventuellement partiel) et, le cas échéant, au reversement de la subvention.

3. Financement à titre expérimental de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété

La délibération du conseil d'administration n° 2012-11 du 14 mars 2012 ouvre la possibilité pour l'Anah de financer, à titre expérimental, des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété.

Mis en œuvre pour trois ans dans le cadre d'une convention pluriannuelle signée entre l'Anah et la collectivité territoriale ou l'EPCI maître d'ouvrage, ces programmes sont à distinguer des OPAH (« copropriétés dégradées » ou avec volet « copropriétés ») et des plans de sauvegarde. En effet, il s'agit avant tout de mettre en place une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés, de façon précoce, de telle sorte que les dysfonctionnements puissent être résorbés le plus en amont possible, à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics.

Les programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement intègrent également une démarche de veille et d'observation sur les copropriétés concernées, en lien, le cas échéant, avec un dispositif de veille et d'observation des copropriétés financé par l'Anah (cf. ci-dessus).

Le financement octroyé chaque année par l'Anah peut atteindre au maximum 50 % de la dépense subventionnable, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Il s'agit d'un mode de financement par tranche annuelle, dans le cadre d'une procédure comparable à celle applicable pour le suivi-animation des OPAH et des FIG.

Ce financement expérimental s'applique aux demandes déposées dans le cadre de conventions conclues avant le 31 décembre 2013 et fera l'objet, avant cette date, d'une nouvelle délibération du conseil d'administration.

3.1. Les prestations subventionnables

Les prestations concernées sont, notamment :

- les missions de repérage des copropriétés objet du programme ;
- la mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux ;
- la constitution des bases de suivi et, si un observatoire local existe, aide à son alimentation ;
- les actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée (par exemple : au bénéfice des nouveaux acquéreurs d'un secteur donné), formation des acteurs de la copropriété (copropriétaires, conseils syndicaux, syndics) ;
- la réalisation de diagnostics multicritères ou d'expertises spécifiques ponctuelles, en vue de faciliter la résorption des situations de fragilité des copropriétés repérées : fonctionnement ; gestion ; aspects juridique, financier, technique, énergétique ; identification d'actions permettant la maîtrise des charges ; occupation ; facteurs environnants ;
- l'aide à la résolution des premières difficultés : aide à la gestion, mise en place d'un règlement de copropriété ; aide à la mise en place de procédures, aux démarches de recouvrement des premiers impayés ; soutien à une démarche de « syndic social » ; à titre accessoire, et dans certaines conditions (situation de fragilité avérée à laquelle un programme de travaux peut remédier durablement), accompagnement administratif pour le financement des travaux à réaliser (établissement du plan de financement, aide au montage des dossiers individuels de demande de financement) ;
- le signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques) ;
- l'accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire.

Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

En ce qui concerne les prestations de veille et d'observation (voir ci-dessus), dans le cas où elles sont susceptibles d'être financées par ailleurs par l'Anah, au titre du dispositif présenté au § 2, il conviendra de distinguer celles qui relèvent de ce dernier de celles spécifiquement mises en œuvre dans le cadre du programme, et ce en fonction des choix opérationnels faits par les différentes parties prenantes (par exemple, les dépenses liées aux repérages des copropriétés objets du programme pourront être financées au titre du seul dispositif de veille et d'observation, cependant que certaines données de terrain pourront être recueillies par l'équipe d'ingénierie chargée de la mise en œuvre du programme préventif). Bien évidemment, une même prestation ne peut bénéficier à la fois des deux financements expérimentaux.

3.2. La convention de programme

L'octroi de la subvention est subordonné à la conclusion d'une convention relative au programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété, d'une durée de trois ans.

Elle est signée entre l'Anah (représentée par l'autorité compétente pour l'attribution des aides à l'ingénierie) et le maître d'ouvrage des prestations (collectivité territoriale ou EPCI).

Il convient d'utiliser le modèle de convention figurant à l'annexe IV.

La convention précise notamment :

- les objectifs du programme opérationnel (actions envisagées, nombre de copropriétés visées) ;

- la durée d'application du programme opérationnel ;
- le périmètre du programme opérationnel ;
- le contenu des prestations prévues et, le cas échéant, leur échelonnement dans le temps ;
- les liens avec tout dispositif de veille et d'observation existant ;
- l'engagement du maître d'ouvrage de communiquer, pendant toute la durée d'application du programme opérationnel, certaines données au pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté, selon un format d'identification des copropriétés permettant un suivi national homogène, et suivant un échéancier précis. Seules les copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic multicritères sont concernées. En ce qui concerne les données à communiquer, le format d'identification des copropriétés à utiliser et les modalités opérationnelles du transfert, la convention renvoie directement à l'annexe I à la présente instruction ;
- l'engagement du maître d'ouvrage de rendre l'Anah destinataire des exploitations et publications réalisées et de faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

3.3. Modalités spécifiques d'examen des demandes de subvention

Nonobstant les éléments ci-après, la demande de subvention annuelle est traitée dans des conditions identiques à celles fixées par le RGA pour le financement du suivi-animation (tranches annuelles).

À l'appui de sa demande, le maître d'ouvrage des prestations joint le projet de convention de programme.

Le service en charge de l'instruction de la demande de subvention (DDT/DDTM hors délégation et en délégation de type 2 ; service du délégataire en délégation de type 3) saisit le directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficultés) qui, après examen du projet de convention, délivre son avis – favorable, le cas échéant assorti de réserves, ou défavorable – sur l'éligibilité du programme opérationnel, en tenant compte des observations des services des délégués de l'Anah concernés.

À défaut d'avis favorable, ou en cas de non prise en compte des réserves, les dépenses ne sont pas subventionnables et l'autorité compétente ne peut ni signer la convention ni agréer la demande.

3.4. Aides à l'ingénierie spécifiques pouvant être octroyées pour les copropriétés comprises dans le périmètre du programme

Les aides à l'ingénierie suivantes, instituées par la délibération n° 2010-55 susmentionnée, peuvent être attribuées, au syndicat des copropriétaires, pour des copropriétés situées dans le périmètre d'un programme opérationnel financé au titre de la présente délibération :

- aide au redressement de la gestion ;
- aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement.

Il est rappelé que ces aides n'ont vocation à être octroyées que dans le cas de problématiques spécifiques avérées, nécessitant une expertise ou une action ciblée et dont la réalisation en vue de la résorption des difficultés est indispensable.

4. Modalités de saisine et de délivrance de l'avis (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté)

Les modalités de saisine et de délivrance de l'avis pourront demeurer informelles (courriel : pole-coproprietes.anah@anah.gouv.fr). Il importe principalement que les décisions finales soient prises au terme d'un échange constructif associant le pôle, les services des délégués de l'Anah et, le cas échéant, du délégataire, ainsi que les collectivités intéressées. Si nécessaire, l'avis du pôle sera notifié par courrier officiel à l'autorité décisionnaire locale.

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

Fait le 5 juin 2012.

La directrice générale de l'Anah,
I. ROUGIER

ANNEXES

- Annexe I – Données à communiquer à l'Anah et format d'identification à utiliser (dans le cas d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés ou de certaines copropriétés du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété).
- Annexe II – Précisions et conseils sur les éléments à faire figurer dans la note détaillée à joindre à la demande de subvention (dispositif de veille et d'observation des copropriétés).
- Annexe III – Modèle de décision (dispositif de veille et d'observation des copropriétés).
- Annexe IV – Modèle de convention pour le mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété.

ANNEXE I

DONNÉES À COMMUNIQUER À L'ANAH ET FORMAT D'IDENTIFICATION À UTILISER (DANS LE CAS D'UN DISPOSITIF DE VEILLE ET D'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS OU DE CERTAINES COPROPRIÉTÉS D'UN PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIÉTÉ)

Le présent document précise les indicateurs dont la collecte puis la transmission à l'Anah sont obligatoires ou optionnels. Le type de données recueillies doit être conforme aux indications de la présente annexe (données des fichiers fonciers fiscaux, visites, etc.).

Les indicateurs sont classés par axe d'observation :

- caractéristiques principales ;
- état du bâti ;
- positionnement de la copropriété sur le marché local du logement ;
- profil socio-économique des occupants ;
- gestion financière et administrative ;
- gestion technique ;
- organisation et fonctionnement de la copropriété.

Le transfert de données au pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté de l'Anah est impérativement réalisé avec le tableur mis à disposition par courriel par le pôle.

1. Socle minimal d'indicateurs de veille et observation

1.1. Indicateurs devant obligatoirement être renseignés au plus tard en fin de première année

Date de mise à jour :

Caractéristiques principales

Adresse - code FANTOIR.	Fichiers fiscaux locaux (Majic II).
Identifiant cadastral.	Fichiers fiscaux locaux (Majic II).
Date de construction.	Fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain.
Nombre et destination des lots principaux.	Fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain.
Contexte urbain : quartier ancien / quartier politique de la ville ; contexte réglementaire ou contractuel spécifique : PSMV, CUCS, ZUS, PRU...	Recueil données de la politique locale.
Nombre de logements et parts PO/PB/HLM.	Fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain.

Positionnement de la copropriété sur le marché

Nombre et dates des ventes ; prix de vente et prix de vente au mètre carré en moyenne par an.	Fichiers fonciers locaux (DVF).
Écart aux moyennes des ventes du quartier en €/m ² /an.	Fichiers fonciers locaux (DVF).

Profil socio-économique des occupants

Statut d'occupation : nombre de PO, nombre de locataires, nombre de locataires HLM, logements vacants.	Fichiers fiscaux locaux (Majic II) ou donnée terrain.
Exonération à la TH.	Fichiers fiscaux locaux (Majic II).

Indicateurs devant obligatoirement être renseignés au plus tard en fin de seconde année

Caractéristiques principales

Composition de l'ensemble immobilier : nombre de bâtiments, pour chaque bâtiment, nombre d'étages.	Visite.
Organisation juridique de l'ensemble immobilier : présence de syndicats secondaires (oui/non - nombre), présence d'une ASL (oui/non), présence d'une AFUL (oui/non).	Contact instance de gestion.

État du bâti

Procédures administratives (ex. : infractions au RSD, péril, insalubrité, saturnisme, sécurité des équipements communs) : nombre de procédures parties communes, nombre de procédures parties privatives, nombre de logements concernés.	Données détenues par les services locaux (collectivités ou État).
État général parties communes par catégorie : état réseaux / état clos / état couvert / état équipements / état menuiseries extérieures / état ascenseur.	Visite - cotation simplifiée bon/moyen/mauvais ou indicateurs de dégradation Anah ou coefficient d'insalubrité.

Gestion financière et administrative

Montant du budget année $N-1$.	Contact instance de gestion.
Montant des charges au m^2 année $N-1$.	Contact instance de gestion.
Montant des impayés de charge année $N-1$.	Contact instance de gestion.
Taux d'impayés de charge / budget annuel année $N-1$.	Contact instance de gestion.
Nombre de copropriétaires débiteurs année $N-1$.	Contact instance de gestion.

Gestion technique des parties communes

Travaux au cours des 10, 15, 20 dernières années : gros œuvre (oui/non), étanchéité/isolation (oui/non/sans objet), réseaux (oui/non), autres équipements communs (oui/non/sans objet).	Contact instance de gestion.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

Organisation et fonctionnement

Existence d'un règlement de copropriété (oui/non).	Contact instance de gestion.
Taux de participation aux AG.	Contact instance de gestion.
Gestion : syndic (oui/non), si oui : syndic professionnel / bénévole / autre administrateur provisoire (oui/non).	Contact instance de gestion.
Coopération du syndic à la collecte de données (oui/non).	-
Appréciation générale (autonome/à surveiller/fragile).	-

2. Indicateurs optionnels

Caractéristiques principales

Gardien (oui/non).	Contact instances de gestion ou visite.
Ascenseur (oui/non).	Contact instances de gestion ou visite.
Chauffage collectif (oui/non).	Contact instances de gestion ou visite.
Espaces extérieurs (oui/non).	Contact instances de gestion ou visite.
Parking souterrain (oui/non).	Contact instances de gestion ou visite.

État du bâti

Catégories cadastrales des logements (1 à 8) <i>(attention à la faible pertinence de cette donnée sur certains territoires).</i>	Fichiers fiscaux locaux (Majic II).
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------

Positionnement de la copropriété sur le marché

Écart à la médiane des ventes de la commune ou de l'EPCI : en €/m ² /an.	Fichiers fonciers locaux (DVF).
Montant du loyer à la relocation en €/m ² .	OLAP ou études loyers locaux lorsque ces outils existent.
Nombre de ventes par an : taux de rotation copropriétaires (sur un an, deux ans, cinq ans).	Fichiers fonciers locaux (DVF ou Majic II).

Profil socio-économique des occupants

Taille moyenne des ménages (données terrain).	Donnée terrain.
Revenu fiscal de référence des ménages.	Donnée terrain.
Moyenne d'âge des ménages.	Donnée terrain.
Nombre de bénéficiaires des minima sociaux CAF.	Fichiers CAF – seuil minimal de 100 allocataires.
Nombre de demandeurs de logements sociaux.	Données détenues par les services locaux (collectivités ou État).

Gestion financière et administrative

Charges courantes annuelles par poste en €/m ² année N-1 : chauffage, eau, entretien, honoraires syndic.	Contact instance de gestion.
Montant des dettes fournisseurs année N-1.	Contact instance de gestion.
Fonds de prévoyance (oui/non).	Contact instance de gestion.

Gestion technique

Types et montants des travaux en cours (décisions de travaux des cinq dernières années).	Contact instance de gestion.
Programmation de travaux dans les années à venir (oui/non) si oui, types et montants des travaux.	Contact instance de gestion.

Organisation et fonctionnement

Mandataire <i>ad hoc</i> (oui/non).	Données détenues par les services locaux.
-------------------------------------	-------------------------------------------

ANNEXE II

PRÉCISIONS ET CONSEILS SUR LES ÉLÉMENTS À FAIRE FIGURER DANS LA NOTE DÉTAILLÉE À JOINDRE À LA DEMANDE DE SUBVENTION (FINANCEMENT À TITRE EXPÉRIMENTAL DE DISPOSITIFS DE VEILLE ET D'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS)

TABLE DES MATIÈRES

PRÉCISIONS PRÉALABLES

1. **Objet, périmètre, enjeux et objectifs de l'observation**

- 1.1. *Dénomination de l'opération*
- 1.2. *Enjeux du territoire sur lequel est menée l'observation*
- 1.3. *Description des objectifs de l'observation, gouvernance, durée et calendrier*
- 1.4. *Périmètre et champs d'intervention*

2. **Description des missions**

- 2.1. *Structuration de l'outil, contenu, circuits de recueil et de transmission des données*
- 2.2. *Mise en place des partenariats nécessaires*
- 2.3. *Traitement et exploitation des données*
- 2.4. *Animation du réseau des acteurs*
- 2.5. *Actions de diffusion et de restitution des données brutes ou des résultats*

3. **Moyens, coûts et financements**

- 3.1. *Moyens humains*
- 3.2. *Coûts et financements*

PRÉCISIONS PRÉALABLES

Le présent document a pour but d'accompagner le maître d'ouvrage dans la rédaction de la note détaillée à joindre à la demande de subvention au titre d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés. Un grand soin doit être apporté à son élaboration. C'est en effet sur la base de cette note que le pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté rendra son avis sur l'éligibilité du dispositif au financement expérimental.

Il convient également de se référer à l'annexe I à la présente instruction qui précise les exigences minimales en termes de format de données à recueillir puis à communiquer à l'Anah.

L'octroi du financement sera apprécié par le pôle national au regard de la pertinence et de la priorité de l'observation, à la fois dans son principe et ses modalités, et des enjeux de la politique de l'habitat sur le territoire de la collectivité ou de l'EPCI à l'initiative du dispositif.

Si l'avis favorable du pôle national comporte des réserves sur le dispositif tel qu'il est présenté dans la note détaillée jointe à la demande de subvention, cette note devra être modifiée pour en tenir compte. À défaut, les dépenses concernées ne seront pas financées.

La note détaillée, modifiée le cas échéant pour tenir compte des réserves, est datée et signée par le demandeur. Elle est jointe à la décision d'octroi (voir l'annexe III à la présente instruction).

1. **Objet, périmètre, enjeux et objectifs de l'observation**

1.1. *Dénomination de l'opération*

Il convient d'indiquer le libellé du dispositif d'observation.

1.2. *Enjeux du territoire sur lequel est menée l'observation*

La collectivité ou l'EPCI qui en est à l'initiative doit présenter et clairement définir les enjeux du territoire en matière de politique locale de l'habitat, et plus particulièrement présenter les problématiques portant sur tout ou partie de son parc de copropriétés qui justifient le lancement ou l'évolution du dispositif de veille et d'observation.

L'exposé des enjeux présentera l'état des connaissances et des réflexions du territoire en matière de prévention et de redressement sur le parc en copropriété. L'exposé des enjeux s'appuiera sur le contenu du PLH, ou de toute étude préalable traitant du marché local de l'habitat ou portant sur la thématique des copropriétés.

Cet exposé circonstancié permettra à l'Anah de vérifier la cohérence entre les enjeux ainsi présentés et les objectifs et axes de veille et d'observation développés en 1.3.

1.3. Description des objectifs de l'observation, gouvernance, durée et calendrier

Objectifs

Le demandeur devra présenter dans le cadre de la note détaillée les principaux objectifs de l'observation (repérage des premiers signes de fragilité et instauration d'une veille, aide à la définition d'une politique locale adaptée, orientation vers un dispositif opérationnel, suivi d'un dispositif...). Ces objectifs, qui sont librement définis par la collectivité ou l'EPCI à l'initiative de l'opération, doivent être en cohérence avec les enjeux du territoire (voir le 1.2).

Lorsque la veille et l'observation des copropriétés sont réalisées dans un observatoire plus large de l'habitat ou du logement déjà en place ou en cours de constitution, le demandeur devra être en capacité d'identifier des objectifs propres à la démarche de veille et d'observation des copropriétés, et d'isoler les actions spécifiques destinées au développement des fonctionnalités répondant à ces objectifs.

Gouvernance de l'opération

La note précisera les modalités de pilotage et de mise en œuvre retenues. Notamment :

- la collectivité ou l'EPCI à l'initiative de la démarche est-il maître d'ouvrage ou la maîtrise d'ouvrage est-elle assurée directement par un organisme dédié ?
- dans le premier cas, le maître d'ouvrage assure-t-il les prestations en régie ou fait-il appel à un prestataire, retenu dans le respect des règles de commande publique ?
- dans le second cas, comment la collectivité ou l'EPCI à l'initiative de l'opération pilote-t-elle/il l'opération ?

Durée de l'observation

La durée du dispositif d'observation devra être précisée.

Il convient de rappeler que la démarche de veille et d'observation se distingue d'une étude préalable. Elle n'a pas pour seul objet de repérer les fragilités d'une copropriété à l'instant T, mais doit permettre d'observer les évolutions de la copropriété dans le temps. Le développement de cette démarche doit donc nécessairement s'inscrire sur plusieurs années ; elle a vocation à être pérennisée.

Pour cette raison, l'Anah subventionne la veille et l'observation d'une durée égale ou supérieure à trois ans, permettant l'actualisation annuelle de tout ou partie des données collectées.

Calendrier prévisionnel

Calendrier de conception et mise en œuvre de l'outil

Les différentes étapes d'élaboration de l'outil de veille et d'observation devront être présentées sous la forme d'un calendrier prévisionnel, qui précisera les dates prévisionnelles de chaque aspect du projet : calendrier de conception technique de l'outil, calendrier de collecte puis de traitement des données issues de fichiers, calendrier de mise en œuvre des démarches nécessaires à la collecte des données de terrain...

Pour la méthode de conception et de mise en œuvre de l'outil, voir le 3.1.

Calendrier de transmission des données à l'Anah centrale

En contrepartie de la subvention accordée, l'organisme en charge de la veille et de l'observation s'engage à transmettre certaines données à l'Anah à des dates qu'il peut librement déterminer en fonction de la pertinence de la date d'actualisation des données et de ses contraintes locales et sous réserve de respecter les échéances fixées par l'Anah (voir le 2.1 : transmission des données).

Il sera inclus un calendrier prévisionnel de mise à jour des données d'une année sur l'autre.

1.4. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre et le champ de l'observation doivent être définis précisément.

Différentes échelles d'observation sont possibles :

- territoire de la collectivité ou de l'EPCI à l'origine du dispositif ;
- une partie seulement de ce territoire, avec un ou plusieurs secteurs comprenant un grand nombre d'immeubles ou lots en copropriété.

Le périmètre et le champ retenus pour observer tout ou partie des copropriétés d'un territoire dépendent des problématiques locales. Ils doivent être en cohérence avec celle-ci.

Les éléments permettant de préciser à la fois la situation géographique et le/les sites de l'observation (périmètre) seront fournis : carte, liste d'immeubles adressés et/ou des rues concernées.

2. Description des missions

2.1. Structuration de l'outil, contenu, circuits de recueil et de transmission des données

Structuration de l'outil

Le dispositif de veille et d'observation des copropriétés peut donner lieu au développement d'un outil dédié ou s'inscrire dans le cadre plus global d'un observatoire de l'habitat ou du logement déjà en place ou en cours de constitution. La note devra préciser les éléments de contexte à ce sujet.

Dans le second cas, il est rappelé que l'organisme demandeur devra être en capacité d'identifier les objectifs et les actions propres de l'observation et de la veille des copropriétés (cf. le 1.3).

Les modalités techniques d'observation sont laissées à la libre appréciation du maître d'ouvrage du projet. Elles doivent permettre la collecte de données correspondant au socle minimal requis ainsi qu'une actualisation régulière de ces données. Les grandes caractéristiques de l'outil feront l'objet d'une présentation générale dans la note. Dans le cas d'une observation s'inscrivant dans un cadre plus large, la note devra préciser les actions spécifiques destinées au développement des fonctionnalités répondant à ces objectifs.

Contenu de l'observation

L'observation doit porter *a minima* sur les indicateurs pour lesquels une communication à l'Anah des données recueillies est exigée (cf. annexe I à la présente instruction), mais d'autres indicateurs peuvent être retenus en fonction du contexte local.

L'objectif de la veille et de l'observation est de repérer les signes de fragilité d'une copropriété grâce à une grille d'indicateurs suivis dans le temps. C'est l'ensemble des données recueillies qui permet d'apprécier la situation de la copropriété.

Il est rappelé que le recueil des données doit être effectué au niveau de chaque copropriété incluse dans le champs de l'observation.

Les axes d'observation retenus (fonctionnement et gestion de la copropriété, aspects techniques, sociaux...) et les indicateurs qui seront suivis dans l'outil seront précisés dans la note détaillée. Il est rappelé que, pour pouvoir être suivis dans le temps, les indicateurs doivent être mesurables et actualisables.

Il peut être judicieux de compléter le socle minimal de veille et d'observation par des indicateurs dits « optionnels », également présentés en annexe I de l'instruction.

Enfin, il est bien entendu possible d'inclure dans la démarche de veille et d'observation des indicateurs complémentaires non prévus dans cette annexe afin d'adapter au mieux l'observation aux enjeux du territoire. Dans ce cas, il est important de vérifier au préalable la pertinence de ces indicateurs complémentaires, tant en termes d'apport dans l'analyse et de veille des fragilités, que de capacité à recueillir et actualiser les données dans le temps. La collecte de ces indicateurs complémentaires doit être mentionnée dans la note ; ces données ne seront pas transmises à l'Agence.

Méthodologie de recueil de l'information

Le socle minimal d'indicateurs obligatoires précise le type de données à recueillir (données issues de fichiers, données terrain, contacts syndics...). La note détaillée devra indiquer les modalités de collecte des données, y compris pour les indicateurs de terrain (visites, contact syndic, enquêtes, sondages, transmission d'information entre l'observatoire et les dispositifs d'étude ou opérationnels).

Dans le cas où l'organisme en charge de l'observation décide de ne recueillir le socle minimal d'indicateurs que sur une partie seulement des copropriétés du champ d'observation, ce choix devra être explicité et justifié dans la note détaillée.

Le cas échéant, l'articulation entre le dispositif d'étude ou opérationnel et l'outil d'observation et de veille des copropriétés sera précisée.

Il conviendra également de décrire l'outil qui servira de support à la base de données. Le format de l'outil (tableur, base de données, application web...) est laissé à la libre appréciation de l'organisme de veille et d'observation.

Enfin, les modalités d'accès à l'outil et aux données seront précisées : exploitation interne, consultation voire exploitation externe...

Nota bene. – Il est rappelé que les traitements de données à caractère personnel sont soumis à autorisation ou à déclaration. Aussi, dans le cas où les données manipulées ou recueillies comprendraient un élément d'identification des personnes, il conviendra de procéder, si nécessaire, aux formalités requises auprès des personnes concernées et de la Commission nationale de l'informatique et des libertés. Il est précisé que des données agglomérées à l'échelle d'une copropriété (tout occupant, ou tout propriétaire, ou tout lot confondu) ne constituent pas des données personnelles ; il conviendra toutefois de veiller au cas des copropriétés de très petite taille.

Transmission des données à l'Anah

La transmission des données a pour objectif d'améliorer la connaissance des copropriétés fragiles au niveau national, comme le préconise le rapport Braye.

Le subventionnement par l'Agence de l'observation locale des copropriétés tient compte d'une montée en charge progressive de l'outil. Il n'est pas demandé la transmission immédiate de toutes les données. Il conviendra en revanche de présenter clairement le phasage des transmissions de données à l'agence, par indicateur. Ce phasage sera établi en tenant compte des principes suivants :

La première année correspond essentiellement à la phase de conception et de développement de l'outil. Elle doit permettre de définir et mettre en œuvre les modalités techniques de l'observation, d'identifier les indicateurs pertinents, de collecter les premières données facilement accessibles. À ce stade, il convient de collecter et de transmettre obligatoirement les indicateurs « année 1 » du socle minimal défini en annexe I. Si des données « année 2 » sont déjà disponibles, elles peuvent bien entendu être transmises.

Au plus tard à la fin de la deuxième année, les données du socle minimal doivent être recueillies et transmises (les éventuelles impossibilités seront expliquées).

Chaque année à partir de la deuxième année, les indicateurs sont actualisés. L'actualisation peut être partielle. Dans ce cas, la note détaillée doit le préciser et le justifier.

La transmission n'est réalisée que sur les seules adresses pour lesquelles le socle minimal est renseigné.

La transmission des données obligatoires doit être effectuée conformément au calendrier de transmission présenté en 1.3 et au plus tard le dernier jour de chaque année, en utilisant le tableur mis à disposition par le pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté.

Les services de l'Anah (DDT) et, le cas échéant, du délégataire sont destinataires en copie des données adressées au pôle, aux fins de paiement de la subvention.

2.2. Mise en place des partenariats nécessaires

Il conviendra de préciser les partenariats mis en place pour :

- le recueil de données (exploitation de fichiers, terrain, contacts syndics...). Une attention toute particulière doit être portée au partenariat avec les syndicats, acteurs dont la mobilisation est à la fois complexe et essentielle pour obtenir les indicateurs de fonctionnement et de gestion de la copropriété ;
- le (co-)pilotage et le suivi du dispositif d'observation ;
- les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité.

Il conviendra d'indiquer sous quelles formes les partenariats sont conclus (convention, accord-cadre...), le rôle de chacun des partenaires et les résultats attendus.

Exemples d'organismes avec lesquels des partenariats peuvent être établis :

- pour le recueil de données : syndicats, gestionnaires de copropriétés ; professions immobilières (agences immobilières...) ; observatoires locaux (loyers...) ; services fiscaux locaux ; acteurs du service social ; associations représentatives (de copropriétaires, de locataires...) ; fournisseurs d'énergie ; etc.
- pour le (co-)pilotage et le suivi de l'observatoire, la collectivité indiquera le nom des organismes avec lesquels seront établis les partenariats ainsi que leur rôle dans le suivi du dispositif : autres collectivités ; DDT/ DREAL ; agences d'urbanisme ; opérateurs ; ADIL ; FNAIM ; organismes HLM ; etc.
- pour les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité : services habitat des collectivités ; services d'hygiène ; DDT/ DREAL ; équipe du programme préventif s'il existe sur le territoire concerné ; etc.

La note devra mentionner les modalités d'articulation et de coordination de l'équipe chargée de la mise en œuvre du dispositif de veille et d'observation des copropriétés avec l'ensemble des partenaires.

2.3. Traitement et exploitation des données

Seront décrites ici les modalités de traitement et d'exploitation des données permettant de garantir l'identification des premiers signes de fragilité d'une copropriété et de repérer les évolutions négatives.

Il s'agit de préciser, selon les objectifs recherchés, le type et la fréquence des traitements des données (statistiques, graphiques, cartographiques...). Si des acteurs autres que les membres de l'équipe chargée de la mise en œuvre du dispositif de veille et d'observation sont mobilisés pour le traitement des données (service habitat et service SIG par exemple), il conviendra de l'indiquer et de préciser les modalités de coordination opérationnelle.

2.4. Animation du réseau des acteurs

Il s'agit de décrire les actions d'animation qui seront mises en place pour faire vivre l'observatoire avec les acteurs locaux ou nationaux intervenant dans le champ de la copropriété. Par ailleurs, au-delà de la mise en place du dispositif de veille et d'observation des copropriétés, il sera important d'identifier les acteurs qui peuvent être sollicités lorsqu'une ou des difficultés auront été repérées.

Cette animation peut s'appuyer par exemple sur :

- un comité de pilotage stratégique chargé de définir les orientations de l'observatoire et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés (état d'avancement, restitution de résultats...). La note précisera la composition de ce comité de pilotage stratégique ;
- des comités de pilotage technique en charge de la conduite opérationnelle de l'observatoire ;
- des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques, (collecte des informations, utilisation des données...).

La fréquence de ces réunions sera précisée.

2.5. Actions de diffusion et de restitution des données brutes ou des résultats

Seront indiquées ici les actions de diffusion et de restitution des données et des résultats obtenus (diffusion grand public, élus, cible restreinte...).

Il convient de préciser les destinataires, les formats de restitution (type de supports : notes synthétiques, bilans, publication, tableaux bruts...) et les modes de communication (mails, site Internet de la collectivité, séance de présentation...).

Il est rappelé que le bénéficiaire de la subvention de l'Anah s'engage à faire état du soutien de cette dernière à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données. Le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat pourront être portés sur l'ensemble des documents (dépliants, plaquettes, vitrophanies, site Internet ou communication presse portant sur l'observatoire), et ce dans le respect de sa charte graphique.

3. Moyens, coûts et financements

3.1. Moyens humains

Seront indiqués ici les moyens humains consacrés au pilotage, au suivi du dispositif et à sa mise en œuvre (structure, service, nombre de personnes, équivalent en ETP...). Pour le cas où les prestations seraient réalisées en régie par le maître d'ouvrage, il est rappelé la nécessité de rassembler les moyens nécessaires au sein d'une structure dédiée et clairement identifiée (seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour conduire les prestations et correspondant aux rémunérations de contractuels affectés spécifiquement à cette fin sont pris en compte ; les rémunérations des fonctionnaires territoriaux sont toujours exclues de l'assiette des dépenses de fonctionnement).

Les compétences mobilisées seront également précisées (gestion de base de données, capacité d'analyse, connaissance du domaine de l'habitat, enquêteurs, le cas échéant...).

3.2. Coûts et financements

Le demandeur indiquera le coût prévisionnel global des prestations aux années 1, 2 et 3.

Les financements seront détaillés dans un tableau pour chaque année du dispositif.

(Montant en euros.)

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	TOTAL
Coût des prestations				
Dont... (préciser)				

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	TOTAL
Dont... <i>(préciser)</i>				
Dont... <i>(préciser)</i>				
Financement Anah	<i>(une subvention pour les trois années)</i>			
Financement de la collectivité ou de l'EPCI (lorsqu'elle ou il n'est pas maître d'ouvrage)				
Autres financements <i>(préciser)</i>				
Reste à la charge du maître d'ouvrage				

ANNEXE III

FINANCEMENT EXPÉRIMENTAL D'UN DISPOSITIF DE VEILLE ET D'OBSERVATION DES COPROPRIÉTÉS : MODÈLE DE DÉCISION

[Logo(s) et timbre]

[Lieu, date]

Aff. suivie par :

[nom et coordonnées]

[Nom du représentant du bénéficiaire
Nom et adresse du bénéficiaire]

Réf : [n° de dossier]

Objet : financement expérimental d'un dispositif de veille et d'observation des copropriété / agrément

Madame, Monsieur,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé, après avis favorable du pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté en date du [jj/mm/aaaa], d'agréer votre demande de financement du dispositif de veille et d'observation des copropriétés « [libellé] », pour lequel une subvention d'un montant de [XX XXX] € vous est octroyée.

La subvention correspond à [50 max.] % de la dépense prévisionnelle ([XX XXX € HT]), telle qu'elle ressort notamment de l'état prévisionnel des dépenses figurant dans la note détaillée jointe à la présente décision (NB. – Si l'avis du pôle contenait des réserves, il convient de joindre la note détaillée telle que modifiée pour en tenir compte, et non la note initiale jointe à la demande. Il est également possible de préciser ici, si les réserves contenues dans l'avis concernaient certaines lignes de dépenses, quelles sont celles qui n'ont pas été retenues.)

En contrepartie de la subvention, vous vous engagez à mettre en œuvre le dispositif de veille et d'observation des copropriétés « [libellé] » conformément à la note détaillée susmentionnée et aux dispositions de la délibération du conseil d'administration de l'Anah n° 2012-10 du 14 mars 2012, en particulier :

- à mettre en œuvre le dispositif pour une durée d'au moins trois ans, courant à compter de la date de notification du présent courrier ;
- à communiquer certaines données à l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficultés avec copie au service instructeur [le cas échéant : et au délégataire]) selon les modalités (données à communiquer à l'Anah, format d'identification à utiliser, échéancier et modalités opérationnelles de transfert) rappelées dans l'instruction Anah prise en application de la délibération ;
- à adresser à l'Anah les publications réalisées, et à faire état du soutien financier de l'agence à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données.

Le non-respect des engagements pourrait entraîner le retrait et le reversement de l'aide.

Il pourra être répondu favorablement à une demande d'acompte uniquement si la première communication des données à l'Anah intervient dans le délai requis et conformément aux modalités fixées.

Le solde de la subvention sera versé au terme de la période d'engagement minimale, sur présentation de l'ensemble des justificatifs (facture ou état récapitulatif détaillé et certifié exact).

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Le délégué de l'agence dans le département

Ou le délégataire.

Copie : pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté.

ANNEXE IV

MODÈLE DE CONVENTION POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROGRAMME OPÉRATIONNEL DE PRÉVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIÉTÉS

*(Logo et dénomination des parties et des partenaires – Nom du programme opérationnel –
période – référence de la convention – date de signature)*

« Convention pour la mise en œuvre d'un programme opérationnel de prévention
et d'accompagnement en copropriétés »

* * *

La présente convention est établie entre :

(dénomination de la collectivité territoriale ou de l'EPCI), maître d'ouvrage du programme opérationnel, représenté par *[nom et fonction]*,

et

l'Agence nationale de l'habitat (« Anah »), établissement public à caractère administratif, sis 8, avenue de l'Opéra, 75001 Paris, représenté par

(hors délégation de compétences) (nom), (fonction du signataire habilité : délégué local de l'Anah dans le département ou son adjoint)

Ou

(en délégation de compétences) (nom), (fonction du signataire : président, vice-président de l'EPCI.../du conseil général..., délégataire des aides de l'Anah),

(+ autres partenaires éventuels du programme)

* * *

Vu le code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Anah,

Vu la convention de délégation de compétence du *(jj/mm/aaaa)* conclue entre le délégataire (EPCI ou conseil général) et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (art. L. 301-5-2) du CCH *(en délégation de compétence)* ;

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du ... conclue entre le délégataire et l'Anah, *(en délégation de compétence)* ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Anah n° 2012-121 du 14 mars 2012 relative au financement, à titre expérimental, de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité (ou de l'EPCI) maître d'ouvrage de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention ;

Vu l'avis du directeur général de l'Anah (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté) rendu le ..., après observations des services du délégué de l'Anah dans la région et du délégué de l'Anah dans le département ;

Vu l'avis de la commission locale d'amélioration de l'habitat de..., en application de l'article R. 321-10 du CCH, en date du...

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE

Article 1^{er}. – Dénomination

Article 2. – Périmètre et champs d'intervention

Article 3. – Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Article 4. – Volets d'actions

- Missions de repérage des copropriétés objet du programme
- Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux
- Constitution des bases de suivi et (le cas échéant) aide à l'alimentation de l'observatoire local
- Actions de sensibilisation, information générale et / ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété
- Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles
 - Aide à la résolution des premières difficultés
 - Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)
- Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé ou d'une procédure d'administration provisoire

Article 5. – Financement du programme

Article 6. – Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations et bilans à transmettre à l'Anah

Article 7. – Conduite de l'opération

Article 8. – Communication

Article 9. – Durée de la convention

Article 10. – Révision et/ou résiliation de la convention

Article 11. – Transmission de la convention

Annexes éventuelles

PRÉAMBULE

Préambule expliquant et justifiant de façon synthétique ce qui a conduit à la décision de mettre en œuvre un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés :

- présentation succincte du territoire de la collectivité territoriale ou de l'EPCI maître d'ouvrage, du contexte d'intervention ;
- éléments de diagnostics et d'études relatifs à la thématique « copropriétés » (études pré-opérationnelles, diagnostics du PLH, résultats d'une démarche de veille et d'observation...);
- stratégie d'intervention globale, en cohérence avec la politique locale de l'habitat et du logement.

Article 1^{er}

Dénomination

La commune/l'EPCI/le conseil général/le conseil régional [XXXX] décide de réaliser, avec le soutien de l'Anah, le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés « [XXXX] ».

Article 2

Périmètre et champs d'intervention

le périmètre d'intervention du programme opérationnel se définit comme suit : le périmètre et le champ d'intervention dépendent étroitement des enjeux et des objectifs propres au territoire et au maître d'ouvrage, ainsi que des dispositifs existants (existence d'un dispositif de veille et d'observation des copropriétés, par exemple).

Il conviendra de définir strictement le périmètre géographique du programme.

Les actions de repérage des copropriétés susceptibles de bénéficier des actions de prévention et d'accompagnement, et ces actions elles-mêmes, ne pourront être menées qu'à l'intérieur de ce périmètre.

Les critères à travers lesquels les situations de fragilité nécessitant la mise en œuvre d'actions appropriées seront repérées, seront mentionnés, en lien avec les enjeux, les objectifs et les volets d'action décrits plus loin dans la convention.

Une liste, éventuellement non exhaustive, des copropriétés déjà repérées et qui feront de façon certaine l'objet d'actions de prévention et de repérage sera fournie.

Article 3

Enjeux et objectifs généraux du programme opérationnel

Les enjeux devront être clairement précisés et définis, correspondre et être en cohérence avec les objectifs généraux que s'est fixés la collectivité ou l'EPCI en matière d'habitat et de logement, et répondre aux difficultés soulevées par d'éventuels diagnostics ou études, et fixer les axes d'intervention de l'opération.

Les principaux objectifs du programme seront présentés ici, puis déclinés en thématiques dans les différents volets d'actions (art. suivant). Il s'agit d'une feuille de route que se fixent le maître d'ouvrage et ses partenaires éventuels. Un calendrier prévisionnel des actions figurera en annexe.

Article 4

Volets d'actions

Il s'agit de présenter le cadre d'action à destination des copropriétés présentant les premiers signes de fragilité, afin d'engager les premiers traitements, d'éviter que la situation ne se dégrade et de limiter les risques de déqualification.

Il n'est pas obligatoire d'inclure tous les volets d'action dans le programme : il convient de retenir ceux qui répondent aux enjeux préalablement identifiés (cf. art. 3).

Les actions concernées sont, notamment :

Missions de repérage des copropriétés objet du programme

La pertinence de l'action préventive repose sur un repérage fin, exhaustif et en temps réel des copropriétés manifestant les signes précurseurs de fragilité afin d'agir instantanément et efficacement. Pour cela, il est nécessaire, d'une part, de déterminer les signaux révélant des présomptions de difficulté et, d'autre part, de mobiliser des sources variées et complémentaires de repérage.

Concernant les signes de fragilité, ceux-ci peuvent prendre différentes formes : indicateurs statistiques issus de fichiers ou informations des acteurs, mais également données plus qualitatives sur la vie de la copropriété : syndic ne répondant pas aux appels des copropriétaires ou défaillant, conflits entre copropriétaires, absence de décision en AG... L'enjeu est de définir les éléments qualitatifs qui pourront être recueillis par les différents acteurs ou partenaires du dispositif selon leur fonction et leur savoir-faire.

Il importe de mobiliser des sources variées et complémentaires d'informations afin de les croiser et d'augmenter les chances de repérage des copropriétés visées. Le repérage peut être :

- statistique (les informations recueillies dans le cadre des études préalables, études pré-opérationnelles ou des observatoires peuvent servir de base ;
- issu du terrain (échanges/enquêtes/sondages auprès des habitants, copropriétaires, conseils syndicaux, syndics...);
- issu d'entretiens avec les acteurs locaux (associations, professions sociales...);
- issu des actions des partenaires (CLCV, ADIL, agences immobilières...).

La collectivité expliquera les modalités de coordination et de traitement du repérage.

Mise en place de partenariats avec les milieux professionnels locaux

Il conviendra de préciser les partenariats mis en place pour :

- le recueil de données et le repérage des copropriétés fragiles (statistiques, terrain...);
- le pilotage et le suivi du programme préventif ;
- les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité.

Il conviendra d'indiquer sous quelles formes les partenariats sont conclus (convention, accord-cadre...), le rôle de chacun des partenaires et les résultats attendus.

Exemple d'organismes avec lesquels des partenariats peuvent être établis :

- pour le recueil de données et le repérage des copropriétés fragiles : syndics, gestionnaires de copropriétés ; professions immobilières (agences immobilières...); observatoires locaux (loyers...); services fiscaux ; acteurs du service social ; associations représentatives (de copropriétaires, de locataires...); fournisseurs d'énergie ; etc.

- pour le pilotage et le suivi du programme préventif, la collectivité indiquera le nom des organismes avec lesquels seront établis les partenariats ainsi que leur rôle dans le suivi du dispositif : autres collectivités ; DDT/ DREAL ; agences d'urbanisme ; opérateurs ; ADIL ; FNAIM ; organismes HLM ; etc.
- pour les actions à engager suite au repérage des premiers signes de fragilité : services habitat des collectivités ; services d'hygiène ; DDT/ DREAL ; etc.

La convention devra mentionner les modalités d'articulation et de coordination de l'équipe chargée de la mise en œuvre du dispositif préventif avec l'ensemble des partenaires.

Constitution des bases de suivi et (le cas échéant) aide à l'alimentation de l'observatoire local

La collectivité précisera les modalités de centralisation, de suivi et de mise à jour des données issues du repérage et des actions de traitement pour chacune des copropriétés identifiées (outil mis en place, données recueillies, moyens mis en œuvre pour son alimentation et sa mise à jour, fréquence de l'exploitation, articulation entre les informations recueillies et l'action préventive...).

Dans le cas où un observatoire des copropriétés a été mis en place sur le territoire du programme préventif, il conviendra de préciser les modalités d'alimentation de l'observatoire avec les données issues du programme préventif et de coordonner les missions de chacune des deux équipes. Il pourra être prévu, par exemple, que le recueil des données de terrain sera effectué par l'équipe d'ingénierie chargée de la mise en œuvre du programme préventif.

Actions de sensibilisation, information générale et/ou ciblée, formation des acteurs de la copropriété

Il conviendra de présenter les différentes actions pédagogiques menées auprès des acteurs de la copropriété leur permettant de :

- comprendre les principaux facteurs d'équilibre et d'autonomie de la copropriété (bon état physique, bon fonctionnement des instances décisionnelles de la copropriété, bonne gestion financière de la copropriété, solvabilité des copropriétaires et de la copropriété) afin d'éviter la spirale de déqualification ;
- améliorer leur connaissance sur le fonctionnement de la copropriété (gouvernance, juridique, technique, social, financier...) et prendre conscience des droits et devoirs de chacun ;
- accroître leur implication dans la vie de la copropriété ;
- repérer une situation fragile au sein de leur copropriété ;
- connaître les instances ou acteurs mobilisables pour les aider dans leur démarche ou pour signaler une situation fragile susceptible de générer à terme des difficultés.

Ces actions pédagogiques peuvent être déclinées selon divers formats : mise en place de modules de formation avec les ADIL ou autres acteurs locaux (sur le rôle du syndic et du conseil syndical, sur la maîtrise des dépenses...), accueil téléphonique, établissement de prospectus ou fiches à destination du grand public, organisation de réunions ou de manifestations...

Il sera également précisé si des locaux spécifiques seront dédiés à l'accueil des copropriétaires ou autres acteurs intervenant dans le champ de la copropriété dans le cadre du programme préventif.

La collectivité indiquera l'objectif quantitatif visé en termes de nombre de copropriétés par an faisant l'objet d'actions d'informations.

Réalisation de diagnostics multicritères de la copropriété ou d'expertises spécifiques ponctuelles

Il conviendra de préciser le contenu des diagnostics multicritères qui seront réalisés sur les copropriétés repérées comme fragiles. Le diagnostic doit couvrir l'ensemble des champs ayant un impact sur la ou les stratégies qui seront proposées. Pour cela des indicateurs mesurables portant sur les différentes thématiques doivent être établis et évalués : l'organisation foncière et technique, l'organisation juridique, l'état du bâti, les difficultés de gestion et de fonctionnement, la dimension socio-économique et la stratégie patrimoniale des propriétaires. Le caractère évolutif de certains indicateurs nécessite de rendre également le diagnostic évolutif, notamment pour suivre les indicateurs très sensibles qui peuvent rapidement se dégrader.

Le diagnostic doit permettre de :

- définir et mesurer l'ensemble des indicateurs exogènes et endogènes pour repérer les signes de fragilité, identifier les risques d'aggravation ;
- établir les conditions d'amélioration de la situation de la copropriété ;
- proposer une stratégie et calibrer le dispositif d'action préventif.

Note bene. – Des outils méthodologiques pour la réalisation de diagnostics seront prochainement mis à disposition par l'Anah centrale.

Dans le cas où le diagnostic fait état de difficultés importantes sur une copropriété, cette dernière devra alors sortir du dispositif préventif pour faire l'objet d'un dispositif de redressement (plan de sauvegarde, OPAH copropriété dégradée). Néanmoins, les premières actions d'information et d'accompagnement pourront être menées dans le cadre du programme préventif jusqu'à la mise en place de ces actions.

La collectivité indiquera l'objectif quantitatif visé en terme de nombre de diagnostics réalisés par an.

Aide à la résolution des premières difficultés

Les actions d'accompagnement devront être calibrées en fonction de la situation de la copropriété et des besoins identifiés par l'opérateur dans le cadre du diagnostic multi-critères ou des informations recueillies par le dispositif de repérage. Il conviendra de décrire les différentes actions qui peuvent être menées auprès des copropriétés.

Sur le plan juridique et du fonctionnement, les actions doivent permettre de soutenir l'amélioration du fonctionnement des instances de gouvernance, mobiliser les acteurs, faciliter les prises de décision, responsabiliser les instances :

- assistance au conseil syndical et, le cas échéant, aide au choix d'un nouveau syndic ;
- aide à l'adaptation du règlement de copropriété (régularisation des modifications, telle l'annexion de parties communes...).

Sur le plan financier et de la gestion, les actions doivent permettre d'inciter à une amélioration globale des modes de gestion (gestion rationnelle et prévisionnelle), aider au traitement des impayés et à la maîtrise des charges, aider à l'élaboration d'outils de suivi de gestion pérenne :

- l'aide à la maîtrise des dépenses courantes par la renégociation des contrats (contrats de chauffage...);
- l'aide à la mise en place d'un tableau de bord de suivi des charges, dispositif de prévention des impayés ;
- l'aide à l'assainissement des comptes, à la maîtrise du budget, à l'apurement des dettes ;
- l'appui à la création d'une avance de trésorerie permanente...

Sur le plan social, les actions doivent permettre d'aider à la solvabilisation voire au désendettement, améliorer des relations entre habitants et propriétaires, informer sur les droits et devoirs des occupants :

- accompagnement des publics spécifiques : personnes âgées, personnes très modestes... ;
- traitement des impayés, mise en place de plans d'apurement des dettes ;
- mobilisation du FSL, des aides de la CAF ;
- aide à la formulation des demandes d'aides personnelles au logement ;
- étude des moyens de solvabilisation des copropriétaires ;
- médiation dans les conflits entre habitants et conflits locataire/propriétaire... ;
- aide à la régularisation des situations d'occupation des logements, prévention des expulsions ;
- mobilisation des associations...

Sur le plan technique, les actions doivent permettre d'aider la copropriété à élaborer un programme de travaux cohérent, pérenne et hiérarchisé intégrant la maîtrise des charges, et d'adapter le programme de travaux aux capacités financières des propriétaires :

- l'aide à la tenue d'un carnet d'entretien ;
- l'appui à l'élaboration d'un plan patrimonial ;
- le cas échéant, sensibilisation à la nécessité de recourir à un maître d'œuvre ;
- le cas échéant, participation aux assemblées générales en vue du vote des travaux...

Sur le plan administratif, le programme pourra inclure, à titre accessoire uniquement, des prestations d'accompagnement comparables à celles mise en œuvre dans le cadre d'une OPAH.

Ces prestations ne devront *a priori* concerner que les cas dans lesquels la copropriété s'engage dans un programme de travaux susceptible de remédier durablement à la situation, sans nécessité de mettre en œuvre un dispositif curatif (OPAH copropriété » ou plan de sauvegarde).

Les missions pouvant être réalisées à ce titre sont, notamment : assistance au montage du plan de financement pour la copropriété et les copropriétaires (avant l'assemblée générale votant les travaux), assistance au montage des éventuels dossiers individuels de demande de subvention (Anah ou autre).

La collectivité indiquera l'objectif quantitatif visé en terme de nombre de copropriétés ou ménages accompagnés par an.

Signalement des situations difficiles (sociales, juridiques ou techniques)

Il conviendra de décrire les dispositifs de signalements qui seront mis en place dans le cas du repérage d'une situation difficile.

Le dispositif de signalement portera sur :

- les ménages en difficulté sociale (précarité, ressources modestes, problèmes d'occupation du logement...);
- les situations juridiques ou financières à risque (absence de règlement de copropriété, syndic défaillant, impayés de charges...);
- les situations techniques dangereuses (insalubrité avérée, usage à risque du logement...).

La collectivité précisera les services ou acteurs compétents qui seront mobilisés dans le cadre des signalements.

*Accompagnement des copropriétés sorties d'un dispositif programmé
ou d'une procédure d'administration provisoire*

Le dispositif préventif peut intégrer des copropriétés qui ont déjà fait l'objet d'un redressement dans le cadre d'un programme opérationnel (OPAH Copro ou plan de sauvegarde). Les actions préventives auront alors pour objectif principal d'éviter à la copropriété de retomber dans une spirale de déqualification.

Pour cela, il conviendra d'expliquer quelles seront les actions mises en œuvre pour identifier les risques de rechute et les signes de fragilité des copropriétés redressées. Il s'agira également d'expliquer les actions qui seront engagées pour les accompagner dans une démarche de redressement pérenne.

La collectivité indiquera l'objectif quantitatif visé en termes de nombre de copropriétés ou de ménages accompagnés par an.

Article 5

Financement du programme

Le coût prévisionnel pour le maître d'ouvrage, pour chaque année, s'établit comme suit :

(Montant en euros.)

	ANNÉE 1	ANNÉE 2	ANNÉE 3	TOTAL SUR 3 ANS
Coût des prestations				
Dont... <i>(préciser)</i>				
Dont... <i>(préciser)</i>				
Dont... <i>(préciser)</i>				

L'Anah s'engage à financer le programme au titre de chaque tranche annuelle, au taux maximal de subvention de 50 %, dans la limite d'un plafond annuel des dépenses subventionnables de 100 000 € HT. Ces conditions sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

(Le cas échéant, indiquer ici les financements complémentaires susceptibles d'être octroyés au maître d'ouvrage.)

Pour rappel, l'Anah est également susceptible d'octroyer, ponctuellement, certaines aides à l'ingénierie au syndicat des copropriétaires : aide au redressement de la gestion ; aide à la réalisation d'études et d'expertises complémentaires, à caractère technique, juridique ou financier, lorsqu'elles sont nécessaires à la définition d'une stratégie de redressement. Seules les copropriétés situées dans le périmètre du programme peuvent en bénéficier, au cas par cas et en fonction des stations opérées.

Article 6

*Engagements spécifiques du maître d'ouvrage : données, exploitations
et bilans à transmettre à l'Anah*

Le maître d'ouvrage s'engage, pour toute la durée du programme opérationnel :

- pour les copropriétés faisant l'objet d'un diagnostic multicritères, à communiquer à l'Anah certaines données, selon les modalités décrites à l'annexe I de l'instruction du 5 juin 2012 ;

- à transmettre à l'Anah les bilans semestriels ou annuels, comprenant un récapitulatif des actions menées sur chaque copropriété, une analyse des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés (avec quelques indicateurs chiffrés permettant de mesurer l'évolution de la situation suite aux actions préventives menées) et l'identification des éventuels points de blocage ;
- à rendre l'Anah destinataire des exploitations et publications réalisées et de faire état de son soutien financier à l'occasion de toute diffusion ou valorisation externe des données ou des actions conduites.

Ces éléments sont transmis à l'Anah centrale (pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficultés) par voie électronique (pole-coproprietes.anah@anah.gouv.fr). Les services du délégué de l'Anah dans le département et, le cas échéant, du délégué en sont destinataires en copie.

Article 7

Conduite de l'opération

1. L'opération est pilotée par le maître d'ouvrage dans les conditions ci-après :

Il conviendra de décrire les modalités de suivi mises en place par la collectivité pour piloter le programme et l'articuler avec les autres dispositifs existants sur le territoire (observatoire, OPAH, plan de sauvegarde...) :

- composition et fréquence des comités de pilotage stratégique chargé de définir les orientations du programme et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés (état d'avancement, restitution de résultats...) ;
- composition et fréquence des comités de pilotage technique en charge de la conduite opérationnelle de du programme préventif ;
- composition et fréquence des comités techniques ou commissions de suivi spécifiques, (techniques, juridiques...).

Il est rappelé que les services de l'État et de l'Anah concernés doivent être conviés aux instances de pilotage.

2. Les missions opérationnelles de prévention sont assurées par une équipe d'ingénierie pluridisciplinaire (compétences juridique, technique, sociale) en mesure d'agir rapidement dès le signalement d'une situation.

Le maître d'ouvrage signalera si l'opération est pilotée en régie ou par un prestataire retenu conformément au code des marchés publics. Les compétences requises de l'équipe seront précisées. Si le maître d'ouvrage a déjà désigné l'équipe d'ingénierie, il pourra l'indiquer.

Article 8

Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les autres signataires éventuels et l'équipe d'ingénierie s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous.

Il est impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site Internet ou communication presse portant sur le programme.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site Internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site Internet, exposition, filmographie, vitrophanie.

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'action logement.

Les réunions et les documents de communication devront avoir été préparés en collaboration avec les services instructeur des aides de l'Anah et, le cas échéant, les services du délégué des aides à la pierre.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe d'ingénierie de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites Internet. L'équipe d'ingénierie apportera

son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si le maître d'ouvrage ou tout autre signataire de la convention réalise lui-même des supports de communication relatifs au programme, il s'engage à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'équipe d'ingénierie s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Article 9

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de trois ans, à compter de la date de la date de signature apposée par le dernier signataire/à compter du [jj/mm/aaaa] *[dans ce dernier cas prévoir une date suffisamment lointaine pour permettre la signature préalable par l'ensemble des parties].*

Une prorogation éventuelle ne pourra intervenir que par voie d'avenant, et uniquement en cas de reconduction du dispositif de financement Anah dont bénéficie le maître d'ouvrage, de caractère expérimental.

Article 10

Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, et/ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de six mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11

Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région (*en délégation de compétence* : « , au délégué de l'agence dans le département ») et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en (X) exemplaires à (XXXX), le (jj/mm/aaaa)

Pour le maître d'ouvrage,
(Autres partenaires)

Pour l'Anah,

Annexes éventuelles

Périmètre (liste/carte)
Calendrier prévisionnel