

AMÉNAGEMENT NATURE, LOGEMENT

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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

Direction de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages

Agence nationale de l'habitat

Direction générale

Délibération n° 2017-37 du 29 novembre 2017 du conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) relative au régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires de copropriétés présentant des signes de fragilité

NOR : TERL1804829X

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Le montant maximal des aides de l'agence aux syndicats de copropriétaires pour le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés fragiles et de l'ingénierie pour les accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du dossier de subvention et du programme de travaux est déterminé conformément au tableau synthétique et aux dispositions ci-après :

	PLAFOND DES TRAVAUX/ dépenses subventionnables (montants HT)	TAUX MAXIMAL de la subvention	+ PRIME HABITER MIEUX
Travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic	15 000 € par lot d'habitation principale	25%	1 500 € par lot d'habitation principale
Assistance à maîtrise d'ouvrage	600 € par lot d'habitation principale	30%	-

1° Travaux d'amélioration de la performance énergétique – programme Habiter Mieux

L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires en application du *f* de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique, au sens de la présente délibération, les travaux d'économies d'énergie qui, figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du règlement général de l'agence (RGA), permettent un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35%.

L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux, établie dans les conditions définies au 5°.

Le montant de la prime Habiter Mieux est fixé à 1 500 € par lot d'habitation principale.

Pour un même bâtiment, un bénéficiaire ne peut se voir octroyer une prime Habiter Mieux qu'une seule fois.

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'ANAH.

Le bénéficiaire doit fournir à l'ANAH les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre des travaux d'économies d'énergie, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, précisant son engagement à fournir exclusivement à l'ANAH les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

À compter du 1^{er} janvier 2019, les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification « RGE » (« reconnu garant de l'environnement »). Cette condition s'applique aux dossiers déposés à compter de cette date.

2° Conditions d'éligibilité des syndicats de copropriétaires

2.1. Les copropriétés visées par la présente délibération sont celles présentant des signes de premières fragilités et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant les rendre à terme en difficulté.

Peuvent faire l'objet d'une subvention, les syndicats des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic.

Les financements seront accordés en fonction des critères de priorité suivants :

- occupation de la copropriété (proportion de ménages modestes et très modestes / proportion de propriétaires occupants) ;
- montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget ;
- intégration de la copropriété dans un dispositif de l'Agence (POPAC, OPAH...) ;
- localisation de la copropriété (géographie prioritaire de la politique de la ville, programme centre-bourg...).

Les copropriétés devront *a minima* répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, 25 % du budget voté pour les autres copropriétés. Toutefois, lorsque la copropriété est située dans le périmètre opérationnel d'un projet relevant du NPNRU son éligibilité s'appuie sur les diagnostics multicritères établis lors des études de préfiguration du projet.

Les modalités d'appréciation des signes de fragilité sont définies par instruction du directeur général.

Ces copropriétés doivent présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance (organes de gestion présents, règlement de copropriété publié, tenue des assemblées générales annuelles et taux de présence...).

Une fiche « état de la copropriété » renseignant un ensemble d'indicateurs (gestion, fonctionnement, technique, juridique...) et permettant d'apprécier la fragilité de la copropriété, est jointe à la demande de subvention. Le modèle de fiche est annexé à une instruction du directeur général. Un rapport d'enquête sociale établi par l'opérateur doit être également joint au plus tard à la demande de subvention pour travaux.

Ne peuvent faire l'objet d'une subvention au titre de la présente délibération :

- les copropriétés en difficulté inscrites dans un des programmes suivants : OPAH copropriétés dégradées, volet copropriétés dégradées d'une OPAH, plan de sauvegarde, ORCOD ;
- les copropriétés présentant des difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes (arrêt de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire...);
- les copropriétés dites « horizontales » (copropriétés en maisons individuelles, maisons en bandes...).

2.2 L'octroi de l'aide est conditionné à l'accompagnement de la copropriété par un opérateur spécialisé assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans les conditions prévues au 3°.

3° Conditions d'attribution et montant de la subvention destinée à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'opération doit comporter une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires. Cette mission est assurée par un opérateur spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social :

- intervenant dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires. La prestation peut alors être financée par l'ANAH dans les conditions définies ci-après, sur la base du contrat joint à la demande de subvention ;
- intervenant pour le compte d'une collectivité, ce qui permet au syndicat de copropriétaires d'en bénéficier à titre gratuit. Dans ce cas, la demande de subvention au titre des travaux doit comprendre les pièces justifiant de l'exercice et du contenu de cette mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

3.1. Caractéristiques de la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat des copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant ;
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au suivi des travaux,

Accompagnement social :

- établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété ;
- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers,

Accompagnement financier :

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement...) et à l'obtention des financements complémentaires ;
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

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

3.2. Montant de la subvention au titre des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Le syndicat de copropriétaires peut se voir octroyer une aide de l'ANAH au taux maximum de 30 %, calculée sur la base du montant hors taxes de la dépense correspondante prise en compte dans la limite d'un plafond de 600 € par lot d'habitation principale.

La demande de subvention relative aux prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage peut être déposée préalablement à celle relative à la subvention pour travaux.

4° Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable au titre des travaux (montant maximal de la subvention)

4.1. Dépenses subventionnables

L'aide au syndicat est calculée 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.

4.2. Taux et plafond

L'aide au syndicat de copropriétaires est plafonnée à 25% du montant (HT) des travaux subventionnables au titre de l'amélioration des performances énergétiques, pris en compte dans la limite de 15 000 € (HT) par lot d'habitation principale.

4.3. 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.

5° Précisions sur l'évaluation énergétique

Les évaluations jointes au dossier de demande de subvention indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en $kwh_{ep}/m^2.an$ et son « étiquettes énergie et climat » :

- telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part ;
- et telles que projetées après travaux, d'autre part.

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement.

L'évaluation est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

6° Entrée en vigueur de la délibération

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux subventions engagées à compter du 1^{er} janvier 2018, sauf dispositions spécifiques. Pour les dossiers engagés à compter de la même date, la délibération n° 2016-28 du 5 octobre 2016 est abrogée. Il en est de même des dispositions contraires à la présente délibération contenues dans des instructions antérieures du directeur général ou dans des conventions de programme ou des conventions de gestion en cours.

Fait le 29 novembre 2017.

*La présidente du conseil d'administration
de l'ANAH,
N. APPÉRÉ*