

# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

---

Ministère de la Cohésion des territoires  
et des Relations avec les collectivités  
territoriales

---

**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° 2019-42 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat  
(Anah) du 4 décembre 2019**

**Régime d'aides applicables aux syndicats des copropriétaires (article R.321-12, I, 7° et 8°  
du CCH)**

NOR : TERL1937913X

*(Texte non paru au journal officiel)*

Le montant maximal des aides de l'agence pouvant être attribuées aux syndicats des copropriétaires dans les cas mentionnés aux 7° et 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH est déterminé conformément au tableau synthétique et aux dispositions ci-après, à l'exception des aides aux syndicats des copropriétés fragiles qui font l'objet d'une délibération spécifique.

## **1° Dispositions relatives au diagnostic de la copropriété et à sa stratégie de redressement**

### **a) Principes**

L'attribution de l'aide est conditionnée, de manière générale :

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

s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement ; il tient compte du calendrier de mise en œuvre de l'ensemble des autres actions de redressement (actions de lutte contre les impayés, amélioration de la gestion...) et des capacités financières des copropriétaires, dans le but d'assurer un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété.

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

#### **b) Exceptions**

##### **- Travaux d'accessibilité**

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

##### **- Travaux d'urgence**

Par dérogation aux dispositions du a), l'aide peut toutefois être attribuée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, pour une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence, en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété.

Cette dérogation est également applicable dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

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

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

#### **c) Intervention d'un opérateur spécialisé**

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

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

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

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

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

La prestation est subventionnable seulement si la copropriété se trouve dans une des situations d'éligibilité décrites au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH. Elle peut également être financée dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un plan de sauvegarde est en cours d'élaboration.

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

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

## **2° Obligation générale de produire l'évaluation énergétique**

L'attribution de l'aide est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions précisées ci-après.

Toutefois, les dispositions du présent 2° ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;
- aux travaux d'urgence mentionnés au b) du 1° ci-dessus, lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements.

Les évaluations jointes au dossier de demande d'aide indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en  $\text{kwh}_{\text{ep}}/\text{m}^2.\text{an}$  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.

## **3° Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable**

Cas dans lesquels le syndicat des copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal	+ Prime Habiter Mieux si gain de 35 %	Majorations du taux de subvention
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD	Pas de plafond	35 % ou dans certaines situations, 50 % (voir le b.2))	1 500 € par lot d'habitation principale / 2 000 € par lot d'habitation principale si cofinancement par des collectivité(s) territoriale(s) / EPCI ou si sortie de précarité énergétique	- taux pouvant être porté jusqu'à 100 % du montant HT des travaux subventionnables pour les travaux urgents (voir le b.1))  - taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivité(s) territoriale(s) / EPCI d'au moins 5 % au montant HT des travaux subventionnables (voir le b.3)
Travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du plan de sauvegarde)	Pas de plafond	50 %		
Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)	Pas de plafond  Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne	50%		
Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	Pas de plafond  Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété	50 %	1 500 € par lot d'habitation principale 2 000 € par lot d'habitation principale si cofinancement par des collectivité(s) territoriale(s) / EPCI ou si sortie de précarité énergétique	
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		

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

#### a) Dépenses subventionnables

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

Les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires en application du c du II de l'article 24 ou du f de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée sont subventionnables.

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

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

## **b) Cas de majoration du taux de subvention**

### **b.1) Majoration du taux à 100 % pour les travaux urgents**

Une première tranche de travaux dont la réalisation présente un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété peut être financée jusqu'à 100 % du montant HT des travaux sur appréciation de l'autorité décisionnaire dans les conditions cumulatives suivantes :

- la copropriété se situe dans le périmètre d'un plan de sauvegarde (y compris en phase d'élaboration), d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD;
- la copropriété fait l'objet d'une procédure d'arrêté de police administrative d'insalubrité rémissible au titre de l'article L.1331-28 II du code de la santé publique ou d'un arrêté de péril non imminent prévu à l'article L.511-2 du code de la construction et de l'habitation ou d'une procédure de remise en état des équipements communs visés à l'article L.129-2 du code de la construction et de l'habitation ;
- la collectivité territoriale ou l'EPCI s'engage à cofinancer les travaux de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie y compris l'accompagnement au relogement des habitants ;
- La collectivité s'engage à effectuer les travaux d'office en cas de non réalisation par le syndicat des copropriétaires des travaux prescrits par arrêté. Le cas échéant, la collectivité peut se substituer au syndicat dans la demande d'aide et bénéficier directement de l'aide prévue par la présente délibération. Cette aide sera écartée lors de la demande de solde à proportion des créances recouvrées par la collectivité auprès des copropriétaires. Les modalités de mise en œuvre de cette substitution sont prévues par voie d'instruction.

### **b.2) Majoration du taux à 50 %**

Le taux de l'aide maximal de 50 % peut être appliqué pour les travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD, dans l'une des situations suivantes :

- **existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti**, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;
- **existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti**, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

b.3) Majoration du taux en cas de cofinancement des travaux par une ou plusieurs collectivité(s) territoriale(s) ou EPCI

En OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée, ORCOD ou plan de sauvegarde, le taux de l'aide de l'Agence peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI au financement des travaux HT subventionnés par l'Agence.

La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou EPCI concerné.

c) Attribution de la Prime Habiter Mieux pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique – Programme Habiter Mieux

Les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du ou des bâtiments objet des travaux d'au moins 35 %, justifié par une évaluation énergétique réalisée dans les conditions définies au 2°, donnent lieu à l'octroi d'une prime Habiter Mieux.

Dans le cas où les travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés en plusieurs tranches de travaux distinctes relevant de plusieurs dossiers différents, déposés pour le ou les mêmes bâtiments d'une copropriété en difficulté, et ayant donné lieu à des décisions d'agrément successives, le gain de performance énergétique peut être apprécié par comparaison entre, d'une part, l'évaluation énergétique avant la réalisation des travaux au titre du premier dossier et, d'autre part, l'évaluation énergétique projetée après travaux au titre du dossier correspondant à la tranche de travaux permettant d'atteindre le gain énergétique minimal. Dans ce cas, la prime Habiter Mieux est versée au titre de ce dernier dossier.

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

Ce montant est porté à 2 000 € par lot d'habitation principale :

- lorsqu'une collectivité ou un EPCI apporte aussi son aide au financement des travaux,

Ou,

- lorsque les travaux permettent une sortie de précarité énergétique :

- permettent d'atteindre un **gain de performance énergétique du logement d'au moins 35 %**, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 2°) de la présente délibération,

et,

- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à **une étiquette « F » ou « G »** (consommation énergétique en énergie primaire supérieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>/an) et une consommation énergétique projetée après travaux présentant un **gain de performance correspondant au moins à un saut de deux étiquettes** :
  - o étiquette finale plus favorable que « E » (consommation inférieure à

330MWh/m<sup>2</sup>/an) pour un logement initialement en « G »,

- et plus favorable que « D » (consommation inférieure 230MWh/m<sup>2</sup>/an) pour un logement initialement en étiquette « F ».

L'éligibilité du projet à la prime Habiter Mieux est conditionnée à l'engagement du bénéficiaire 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.

A compter du 1<sup>er</sup> juillet 2020, pour toute opération intégrant des travaux d'amélioration de la performance énergétique, ces derniers 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.

**d) Calcul de l'aide 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 l'aide. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de l'aide est recalculé en tenant compte de cette diminution.

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

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

**5° Entrée en vigueur de la présente délibération et abrogation des dispositions contraires ou antérieures**

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux dossiers déposés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, sauf dispositions spécifiques. Pour les dossiers déposés à compter de la même date la délibération 2018-35 du 28 novembre 2018 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.

La présente délibération fera l'objet d'une publication au Bulletin officiel.

Fait le 4 décembre 2019.

La Présidente du Conseil d'administration

N. APPÉRÉ