

# 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° 2019-45 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat  
(Anah) du 4 décembre 2019**

**Régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires**

NOR : TERL1937191X

*(Texte non paru au journal officiel)*

La présente délibération fixe les conditions de mise en œuvre du régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires établie dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce régime d'aides englobe une aide à l'ingénierie pour l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété, une aide au financement du déficit d'opération en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires, prévue à l'article R. 321-12 13° du CCH, et l'aménagement d'aides existantes pour renforcer l'opérationnalité de ce nouveau dispositif d'aides.

## **1° Principe**

Le présent régime d'aides s'inscrit dans la procédure de carence régie par les articles L. 615-6 à L. 615-8 du CCH. Cette procédure a pour objet de répondre aux situations les plus graves dans lesquelles la gestion d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation ne peut plus être assurée par le propriétaire, la SCI ou le syndicat des copropriétaires, dans un contexte où la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants sont gravement compromises. L'immeuble, qui est dans un état de dégradation tel qu'il doit être transformé (démolition – totale ou partielle – et/ou restructuration) doit être entièrement exproprié. L'aide n'est donc pas attribuée dans des situations de carence dite partielle, visée à l'article L. 615-10 du CCH, pour laquelle seules les parties communes font l'objet d'une expropriation.

Ce régime d'aides ne vise que les cas de carence établis à l'encontre de syndicat des copropriétaires.

Il ne s'applique pas aux immeubles en situation de carence :

- situés dans un périmètre d'une ORCOD-IN et bénéficiant d'une taxe spéciale sur les

équipements (TSE) ;

- situés dans un périmètre NPNRU lorsqu'ils bénéficient du financement du déficit d'opération par l'ANRU.

## **2° Aides mobilisables dans le cadre d'une situation de carence d'un syndicat des copropriétaires**

### **2.1. Phase ingénierie : aide à l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété**

A la suite d'un diagnostic multicritères concluant à l'impossibilité de redresser durablement la copropriété, une étude de calibrage est réalisée pour définir les modalités de transformation de la copropriété. L'étude de calibrage comprend :

- un bilan initial établissant les premières hypothèses de dépenses et de recettes de transformation de la copropriété ;
- un projet urbain ;
- un plan d'accompagnement social et de relogement ;
- un plan de financement intégrant un calendrier administratif et opérationnel.

Cette aide à l'ingénierie est versée à la collectivité maître d'ouvrage de l'étude de calibrage, ou à toute personne en recevant délégation. Le maître d'ouvrage de l'étude de calibrage peut être différent de celui chargé de la phase opérationnelle.

Le taux maximal de l'aide est fixé à 80% du montant H.T. de l'étude de calibrage, dans la limite de 1500 € de dépenses subventionnables éligibles par lot d'habitation.

### **2.2. Phase opérationnelle**

#### **2.2.1. Aide au financement du déficit de l'opération de transformation de la copropriété**

L'aide est attribuée au maître d'ouvrage de l'opération de transformation.

L'aide est conditionnée par :

- la prise de l'ordonnance de carence, en application de l'article L. 615-6 du CCH ;
- l'engagement de mettre en œuvre la procédure d'expropriation, en application de l'article L. 615-8 du CCH, dans un délai de dix ans suivant la prise de l'ordonnance de carence ;
- l'accompagnement social des occupants et, le cas échéant, leur relogement ;
- la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

L'assiette de l'aide correspond au déficit de l'opération T.T.C., c'est-à-dire les dépenses diminuées des recettes (Cf. annexe).

L'assiette des dépenses court à compter de la saisine du président du TGI compétent. Elle peut aussi inclure les acquisitions intervenues jusqu'à 5 ans avant ladite saisine.

Le taux maximum de l'aide est fixé à 80% du déficit de l'opération T.T.C.

La demande d'aide est accompagnée d'un bilan initial (issu notamment de l'étude de calibrage) comportant un prévisionnel des dépenses et des recettes de l'opération.

Une aide au relogement des ménages correspondant à un forfait de 5000 € T.T.C. par ménage relogé est intégrée au titre des recettes dans le calcul du déficit d'opération.

#### **2.2.2. Mobilisation des aides existantes dans le cadre de la gestion transitoire**

Dans l'attente de la réalisation de l'opération de transformation, il est également possible – dans les conditions définies par voie d'instruction - de mobiliser au profit du liquidateur du syndicat des copropriétaires (administrateur provisoire, syndic etc.) :

- l'aide à la gestion, définie par la délibération n° 2018-34 du 28 novembre 2018 ;
- l'aide majorée aux travaux urgents, définie par la délibération n° 2018-35 du 28 novembre 2018.

Ces aides sont intégrées dans les recettes du déficit de l'opération.

Ces aides peuvent être mobilisées à compter de la saisine du président du TGI compétent.

### **3° Précisions sur les demandes d'aide et de paiement ainsi que leur instruction**

L'instruction des demandes d'aide et de paiement est réalisée par la délégation locale ou le délégataire de compétence.

#### Précisions sur l'aide au financement du déficit de l'opération de transformation :

Cette aide est accordée sur la base du bilan initial prévu au point 2.2.1. faisant apparaître le déficit de l'opération.

Le paiement de l'aide au déficit d'opération peut faire l'objet d'une avance et d'acompte(s) selon les règles du RGA.

Les demandes d'acompte sont justifiées par un bilan actualisé de l'opération.

La demande de solde est accompagnée d'un bilan de clôture permettant de dresser un état des lieux exhaustif des dépenses et recettes réalisées.

En cas de déficit inférieur au montant prévisionnel initial, le montant du solde est diminué afin d'en tenir compte. Dans le cas contraire, le montant de l'aide ne peut pas être revu à la hausse.

### **4° Modalités d'application**

Une instruction de la directrice générale précise les modalités d'application de la présente délibération, particulièrement en ce qui concerne les demandes d'aide et de paiement, les règles d'instruction, ainsi que les conditions attachées à la sortie d'opération et à la gestion transitoire.

### **5° Date d'effet**

La présente délibération entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Fait le 4 décembre 2019.

La Présidente du Conseil d'administration

N. APPÉRÉ