

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Transition Ecologique

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° 2020-55 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 2 décembre 2020

Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ou pour des travaux d'accessibilité

NOR : TREL2035546X

(Texte non paru au journal officiel)

Le montant maximal des aides de l'agence pouvant être attribué au syndicat de copropriétaires dans les cas mentionnés aux 7° et au deuxième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est déterminé conformément au tableau synthétique ci-dessus et aux dispositions ci-après.

Le régime d'aides applicable aux autres copropriétés (notamment les copropriétés fragiles) est défini par la délibération n°2020-54¹.

Les copropriétés pouvant bénéficier du financement de l'Anah doivent notamment répondre aux **conditions d'ancienneté** fixées à l'article R.321-14 du CCH, être **affectées de manière prépondérante à l'usage d'habitation**, conformément aux dispositions des 7° et 8° du R.321-12 du CCH et du règlement général de l'Agence (RGA), et être **immatriculées au registre national** des copropriétés prévu à l'article L.711-1 du même code.

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

¹ Cf. la délibération relative au régime d'aides applicable pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriétés.

copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain...) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement ;

- 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) ;
- La définition préalable d'un **programme de travaux** cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires ou sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives (l'état de ces dernières, hors maîtrise d'ouvrage du syndicat, pouvant en effet avoir des incidences sur la stratégie de redressement) et des besoins en travaux correspondants, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet.

Le phasage du programme de travaux s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement ; il tient compte du calendrier de mise en œuvre de l'ensemble des autres actions de redressement (actions de lutte contre les impayés, amélioration de la gestion etc.) 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 (PDS) 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 etc.).

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

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 de 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 l'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 PDS est en cours d'élaboration.

Le contrat passé entre l'opérateur et le syndicat de 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.

Dans les conditions définies par instruction, la mission peut notamment être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, mais en aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le Conseil d'Administration autorise le directeur général à compléter le cas échéant cette liste des prestataires d'AMO par instruction.

L'opérateur 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 suivantes :

- Les évaluations jointes au dossier de demande d'aide indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh_{ep}/m².an et son « étiquettes énergie » 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 ou par une méthodologie équivalente.

La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportées à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

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.

3° Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable

Cas dans lesquels le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide	Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal	+ Primes MPR Copropriétés ² (par logement) si gain énergétique de 35 %	Majorations du taux de l'aide
Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une	Pas de plafond	35 % ou dans certaines situations, 50 % (voir le b.2)	Prime 3000 euros (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah) +	- taux pouvant être porté jusqu'à

² Cf. délibération n°2020-54 relative au régime d'aides applicable aux travaux de rénovation énergétique au titre de MPR Copropriétés.

opération programmée ou d'une ORCOD			<p>► Prime « sortie passoire thermique » (étiquette initiale F ou G /étiquette finale au moins E inclus) : 500 €</p> <p>► Prime «Basse consommation » (étiquette initiale entre G et C /étiquette finale A ou B) : 500 €</p> <p>► Primes individuelles (demande collective faite par un mandataire commun) : -PO très modestes : 1500 € -PO modestes : 750 €</p>	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 PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)	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 %	<p>3 000 € (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)</p> <p>+</p> <p>► Prime« Sortie passoire thermique » (étiquette initiale F ou G /étiquette finale</p>	

			au moins E inclus) : 500 € ► Prime « Basse consommation » (étiquette initiale entre G et C ou plus /étiquette finale A ou B) : 500 € ► Primes individuelles (demande collective faite par un mandataire commun) : -PO très modestes : 1500 € -PO modestes : 750 €	
Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble	20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	50%		

L'aide est calculée en appliquant le taux de l'aide 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 de 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 ou 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.

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 PDS (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 réparable, d'un arrêté de péril non imminent ou d'une procédure de remise en état des équipements communs tels que prévus au 7° de l'article R. 321-12 du CCH ;
- 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 de copropriétaires des travaux prescrits par arrêté. Le cas échéant, la collectivité peut se substituer au syndicat de copropriétaires 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 PDS, 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) Primes MaPrimeRénov' Copropriétés (MPR Copropriétés) pour les travaux de rénovation énergétique globale

Les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du ou des bâtiments objets des travaux d'au moins 35 % et respectant les conditions prévues dans la délibération n° 2020-54 relative au régime d'aides applicable pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MPR Copropriétés (notamment les conditions liés aux travaux subventionnables, à l'évaluation énergétique, au recours à une entreprise RGE), peuvent donner lieu à l'octroi des primes suivantes :

→ **Prime pour les « copropriétés en difficultés » :**

Une copropriété dite en difficulté visée au 7° de l'article R.321-12 du CCH peut bénéficier d'une prime de 3 000 € par logement. L'éligibilité à cette prime est conditionnée par 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 par conséquent fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre les travaux d'économies d'énergie concernés, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, en précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

→ **Prime de « sortie de passoire thermique »**

Une prime de 500€ par logement est attribuée pour les copropriétés dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette E incluse.

→ **Prime « basse consommation »**

Une prime de 500 € par logement est attribuée pour les copropriétés dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette comprise entre « G » et « C » et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».

→ Primes individuelles attribuées pour le compte de propriétaires occupants modestes ou très modestes

Une prime, respectivement de 750 € et 1500 € est accordée aux propriétaires occupants modestes ou très modestes³. Ces primes font d'une demande collective groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles, dans des conditions définies par instruction du directeur général de l'Agence.

L'ensemble de ces primes est cumulable.

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° Règles d'écrêtement

Conformément à l'article R.321-18 du code de la construction (CCH), le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides à plus de 80% du cout global TTC de l'opération.

Conformément aux règles prévues par le RGA en matière d'écrêtement, les aides attribuées en faveur des copropriétés en difficulté au titre du 7° du I du R. 321-12 du CCH peuvent être financées jusqu'à 100% TTC.

6° Entrée en vigueur

Sous réserve de l'entrée en vigueur du projet de décret en Conseil d'Etat relatif aux aides de l'Anah en cours d'examen :

- Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux demandes d'aide déposées à compter du 1^{er} janvier 2021. Pour les dossiers déposés à compter de cette même date, la délibération n° 2019-42 est abrogée.
- En application de l'article R.321-18 du code de la construction modifié, les dossiers pour lesquels un ou des travaux subventionnables ont commencé antérieurement au dépôt de la demande d'aide sont recevables sous réserve de

³ Cf. arrêté du 24 mai 2013 modifié

fournir un devis signé à compter du 1^{er} octobre 2020 et de respecter les travaux subventionnables définis dans la présente délibération.

Une instruction du directeur général précise les conditions et modalités d'application de la présente délibération, en particulier en outre-mer, ainsi que les travaux subventionnables et leurs caractéristiques techniques, les règles d'instruction et de paiement, et les modalités d'articulation avec les aides individuelles pour des travaux en parties communes.

Il est demandé l'exécution immédiate des délibérations en application de l'article R.321-6 du code de la construction et de l'habitation.

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

Fait le 2 décembre 2020.

Le Président du Conseil d'administration

T. REPENTIN