



Les aides de l'ANAH aux copropriétés fragiles

(CCH : L.321-1 et R.321-12 (modifié par le décret n° 2017-831 du 5.5.17 : JO du 7.5.17) /
Délibération n° 2019-43 du 4.12.19 (BO MTES – MCT du 7.1.20))

Les copropriétés fragiles peuvent bénéficier d'une aide pour financer des travaux d'amélioration de leur performance énergétique et d'un accompagnement dans la réalisation de ce projet.

Ce régime d'aide aux syndicats des copropriétaires vise à faciliter la rénovation énergétique des logements situés dans des copropriétés fragiles, à lutter contre la précarité énergétique en territoire urbain et à améliorer sensiblement la performance énergétique des immeubles d'habitation dans les quartiers anciens ou en périphérie des centres villes.

Il permet de financer un projet de travaux à hauteur de 25 % du montant total HT dans la limite de 3 750 € maximum par logement. À ce montant s'ajoute également la prime Habiter Mieux de 1500 €. Dans le cas de travaux de sortie de précarité énergétique, la prime est majorée à 2 000 €, sous réserve de **trois conditions cumulatives** :

- une **évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G** ;
- une **évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes** ;
- un **gain énergétique minimum de 35 %**.

Un opérateur accompagne le syndicat tout au long de la réalisation du projet. Il assure un accompagnement technique, social et financier : accompagnement dans la définition du projet et le suivi des travaux, aide au montage des dossiers de financement... Il est rémunéré par une aide à l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) d'un montant maximum de 180 € par logement.

Les copropriétés éligibles sont celles présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique qui peuvent compromettre leur fonctionnement normal et les rendre à terme en difficulté.

La demande d'aides est formulée auprès de l'Anah par le syndicat, au nom et pour le compte de la copropriété. Les aides aux travaux de rénovation énergétique et à l'AMO font l'objet de deux demandes de subvention distinctes (formulaire de demande d'aide aux travaux et courrier de demande d'accompagnement).

Nota Bene : des spécificités locales peuvent être prévues dans le cadre du programme d'actions territorial (PAT).

Les bénéficiaires des aides aux copropriétés fragiles

(CCH : R.321-12)

L'aide est attribuée aux syndicats de copropriétaires à la demande du syndicat, régulièrement désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. La demande est faite au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires.

Une décision d'assemblée générale autorisant le syndic à représenter le syndicat auprès de l'Anah n'est pas nécessaire, le mandat du syndic lui permettant de représenter le syndicat dans tous les actes civils suffit (loi du 10.7.65 : art. 18 I).

Pour être éligible, la copropriété doit répondre aux conditions suivantes :

- elle est **située en France Métropolitaine** ;
- elle a été **construite et achevée depuis au moins 15 ans** à la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention ;
- elle comporte, quel que soit le nombre de lots, au moins **75 % des lots à usage d'habitation occupés à titre de résidence principale** (les résidences secondaires ne sont donc pas concernées par l'aide). À défaut, 75 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation [Règlement général de l'Anah (RGA) : art. 15 H] ;
- elle est représentée par un **syndic régulièrement désigné** par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- elle possède un **numéro d'immatriculation** délivré par le registre national des copropriétés (le cas échéant) ;
- elle a une **classification énergétique** comprise entre **D et G** sur la base d'une évaluation énergétique réalisé par bâtiment (fiche de synthèse et méthode d'évaluation énergétique : annexe II du décret n° 2015-1911 du 30.12.15) ;
- elle est en situation de fragilité financière avec un **taux d'impayés des charges** de copropriété **compris entre 8 et 15 %** du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et entre 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés. Ce taux d'impayés est apprécié au moment de la demande de subvention sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 ou de l'année N-3 lorsqu'elle est intégrée à un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ou à une OPAH comprenant l'accompagnement des copropriétés fragiles. Lors de la demande de subvention, 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. 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 préfiguration du projet ;
- ses organes de gouvernance sont en **bon état de fonctionnement** : organes de gestion désignés (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, présence ou représentation d'au moins 50 % des tantièmes à la dernière assemblée générale ;
- elle n'est pas située dans le périmètre d'un des programmes suivants : OPAH copropriétés dégradées, volet copropriétés dégradées d'une OPAH, plan de sauvegarde ou ORCOD. Pour connaître les opérations programmées, consultez le site de l'Anah ;
- elle ne présente pas de difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes telle que la prise d'un arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes ou la mise sous administration provisoire ;
- elle n'est **pas une copropriété dite "horizontale"** constituée de maisons individuelles ou de maisons en bandes (...).

Les travaux financés : l'amélioration des performances énergétiques

Le projet du syndicat des copropriétaires doit porter sur la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique du ou des bâtiments (CCH : R.321-15 du CCH et RGA : art. 4) permettant un **gain de performance énergétique d'au moins 35 %**.

Ces travaux peuvent être réalisés **sur les parties communes** (toiture, façades, ...) **ou sur les équipements communs à la copropriété** (chauffage collectif, VMC, ...) ainsi que **sur les parties privatives lorsqu'il s'agit de travaux d'intérêts collectifs** réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du syndic (loi du 10.7.65 : art. 25 f / CCH : R.138-3). Pour mémoire, constituent des travaux d'intérêts collectifs :

- les travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;
- la pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;

- l'équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- la mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

Une **évaluation énergétique** du ou des bâtiments de la copropriété doit être réalisée avant travaux et projetée après travaux pour prouver la réalité du gain énergétique.

Ces évaluations sont jointes au dossier de demande de subvention et donne lieu à une fiche de synthèse qui comprend la mention de la consommation conventionnelle du bâtiment en kwhep/m².an et son « étiquettes énergie et climat ».

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.

En cas de modification du projet 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.

À partir du 1^{er} janvier 2020, les travaux doivent être réalisés par une entreprise bénéficiant de la qualification "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE).

L'accompagnement obligatoire du syndicat des copropriétaires

L'octroi de l'aide aux travaux est conditionné à l'accompagnement de la copropriété par un opérateur spécialisé assurant une prestation d'AMO.

Les modalités d'accompagnement

La mission est assurée par un opérateur spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social. Il doit en outre disposer de compétences techniques et être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

L'opérateur intervient :

- soit dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires : la prestation peut être financée par l'Anah sur la base du contrat joint à la demande de subvention ;
- soit pour le compte d'une collectivité : la prestation est alors réalisée auprès du syndicat de copropriétaires à titre gratuit. Dans ce cas, la demande de subvention au titre des travaux doit comprendre les pièces justifiant de cette mission d'AMO.

Le contenu de la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

La mission d'AMO comprend un accompagnement technique, social et financier.

- **L'accompagnement technique** : il s'agit d'accompagner et de conseiller le syndicat de copropriétaires dans l'élaboration, avec le maître d'œuvre le cas échéant, d'un projet de travaux cohérent et de suivre le déroulement des travaux.
- **L'accompagnement social** porte sur :
 - l'établissement d'une enquête sociale auprès des occupants de la copropriété ;
 - le recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers.
- **L'accompagnement financier** comprend :
 - l'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 ;
 - l'accompagnement du syndicat de 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 ;
- les instances de la copropriété (conseil syndical ou syndic).

Les aides financières pour travaux et AMO

Les dépenses prises en compte

Les dépenses subventionnables correspondent aux travaux d'amélioration de la performance énergétique (cf. § Les travaux éligibles : les travaux d'amélioration des performances énergétiques) auxquels s'ajoutent les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS et bureau de contrôle technique, diagnostics techniques...), hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

Les taux et les plafonds de subvention pour travaux et AMO

L'**aide aux travaux** est plafonnée à 25 % du montant hors-taxes (HT) des travaux subventionnables, dans la limite de 15 000 € HT par lot d'habitation principale, soit une aide plafonnée à 3 750 € par logement. Cette aide ne peut pas faire l'objet d'une majoration par les délégataires de compétences.

Il faut ajouter à ce montant la prime Habiter Mieux qui s'élève à **1 500 € par lot d'habitation principale**.

Il faut ajouter à ce montant la prime Habiter Mieux qui s'élève à 1 500 € par lot d'habitation principale. En cas de travaux de sortie de précarité énergétique, le montant de la prime habiter mieux représente 2 000 €, sous réserve de **trois conditions cumulatives** :

- une **évaluation énergétique avant travaux mettant en évidence une étiquette énergétique appartenant aux classes F ou G** ;
- une **évaluation énergétique prévisionnelle après travaux permettant un changement d'étiquette d'au moins deux classes** ;
- un **gain énergétique minimum de 35 %**.

L'aide au titre de l'AMO est de 30 % au maximum sur la base du montant HT des travaux subventionnables dans la limite d'un plafond de 600 € par lot d'habitation principal soit au maximum 180 € par logement.

Le cumul avec les autres aides

Les aides aux copropriétés fragiles sont cumulables avec les subventions de l'Anah mais le projet ne doit pas être financé par plus de 80 % TTC d'aides publiques. Il est possible de compléter l'aide aux copropriétés fragiles par :

- une aide individuelle aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs de l'Anah ;
- un Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) ;
- un Plan épargne logement (PEL) ;
- un Livret de développement durable et solidaire (LDDS) ;
- un prêt conventionné ;
- un prêt de la CAF ou de la MSA ;
- un prêt d'Action logement ;
- un prêt bancaire ou un micro-crédit.

Les collectivités locales peuvent aussi compléter ces aides avec leurs propres subventions.

L'attribution des aides de l'Anah entraîne obligatoirement la cession des Certificat d'économie d'énergie (CEE) au profit exclusif de l'Anah.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux