



**Appuis techniques et financiers de l'Anah pour la
prévention et le traitement
des copropriétés fragiles
(2)**

30 septembre 2013

Alain de la Hautière

Sommaire :

- Les observatoires de copropriétés (connaissance et veille) et actions préventives
- Le repérage
- L'ingénierie
- Les outils opérationnels

LES OBSERVATOIRES & ACTIONS PREVENTIVES

- Dispositifs de veille et d'observations locales (instruction du 5 juin 2012). A titre expérimental (avis préalable du pole copropriété)
 - Durée 3 ans
 - Doit être mis en place sur plusieurs années consécutives (3ans minimum), permettant de suivre les tendances, dans le respect d'un cahier des charges et de remontées d'informations permettant une agrégation pour l'observation nationale.
 - Subvention : 50% dans la limite de 120 000€ ht (instruction du 5 juin 2012).

- Les travaux de résidentialisations et permettant la scission ultérieure d'une copropriété (instruction du 5 juin 2012) (avis préalable du DG de l'Anah).
 - Dans le cadre d'un programme permettant une aide au syndicat et d'un traitement complet de la situation.

LES OBSERVATOIRES & ACTIONS PREVENTIVES

- **POPAC : Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété** (instruction du 5 juin 2012) . A titre expérimental (avis préalable du pôle copropriété):
 - Durée 3 ans
 - Il s'agit d'une ingénierie opérationnelle permettant de remédier aux difficultés rencontrées dans les copropriétés intégrant veille et observation avant que la situation ne s'aggrave.
 - Ne concerne pas les copropriétés engagées en Opah ou PdeS, mais sont utilisables en accompagnement de sortie pour éviter des rechutes.
- Subvention : 50% dans la limite de 100 000€ ht

LES OBSERVATOIRES & ACTIONS PREVENTIVES

■ POPAC : Les prestations concernées :

- **Repérage**
- **Animation**
 - ✓ Mise en place de partenariat avec les milieux professionnels locaux
 - ✓ Sensibilisation, information, formation générale ou ciblée des acteurs des copropriétés concernées ou/et des nouveaux arrivants
- **Diagnostic multicritère de la copropriété ou expertise spécifique ponctuelle**
 - ✓ Fonctionnement et gestion, niveau des charges, technique, aspect juridique...
- **L'accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés**
 - ✓ Appui pour le fonctionnement des organes de gestion
 - ✓ Conseils pour maîtriser les charges et mobiliser les copropriétaires
 - ✓ Soutien pour engager les diagnostics ou enclencher les premières démarches et procédures nécessaires

LES OBSERVATOIRES & ACTIONS PREVENTIVES

■ POPAC : Les prestations concernées :

□ **Mission de suivi et signalement**

- ✓ Constitution d'une base d'indicateurs de suivi et de veille avec transmission des informations à un observatoire local par exemple mais également à l'Anah
- ✓ Obligation de signalement aux services compétents des situations à risque pour la santé ou la sécurité

□ **Pas d'aide au syndicat pour les travaux.**

- ✓ Seules les aides individuelles classiques sont mobilisables, le cas échéant, en cas de travaux.

■ Les aides spécifiques en matière de fonctionnement :

□ **Des aides spécifiques à l'ingénierie peuvent être accordées au syndicat des copropriétés concernées (cf délibération 2010-55):**

- ✓ Aide à un taux de 50% des études et expertises engagées éventuellement par la copropriété et nécessaires à la définition de son redressement (audit de gestion, expertise juridique ou financière, technique...)
- ✓ Aides à la gestion (150 € / lot et par an maximum) pour financer toute action de redressement par la copropriété.

LE REPERAGE

■ Les Observatoires

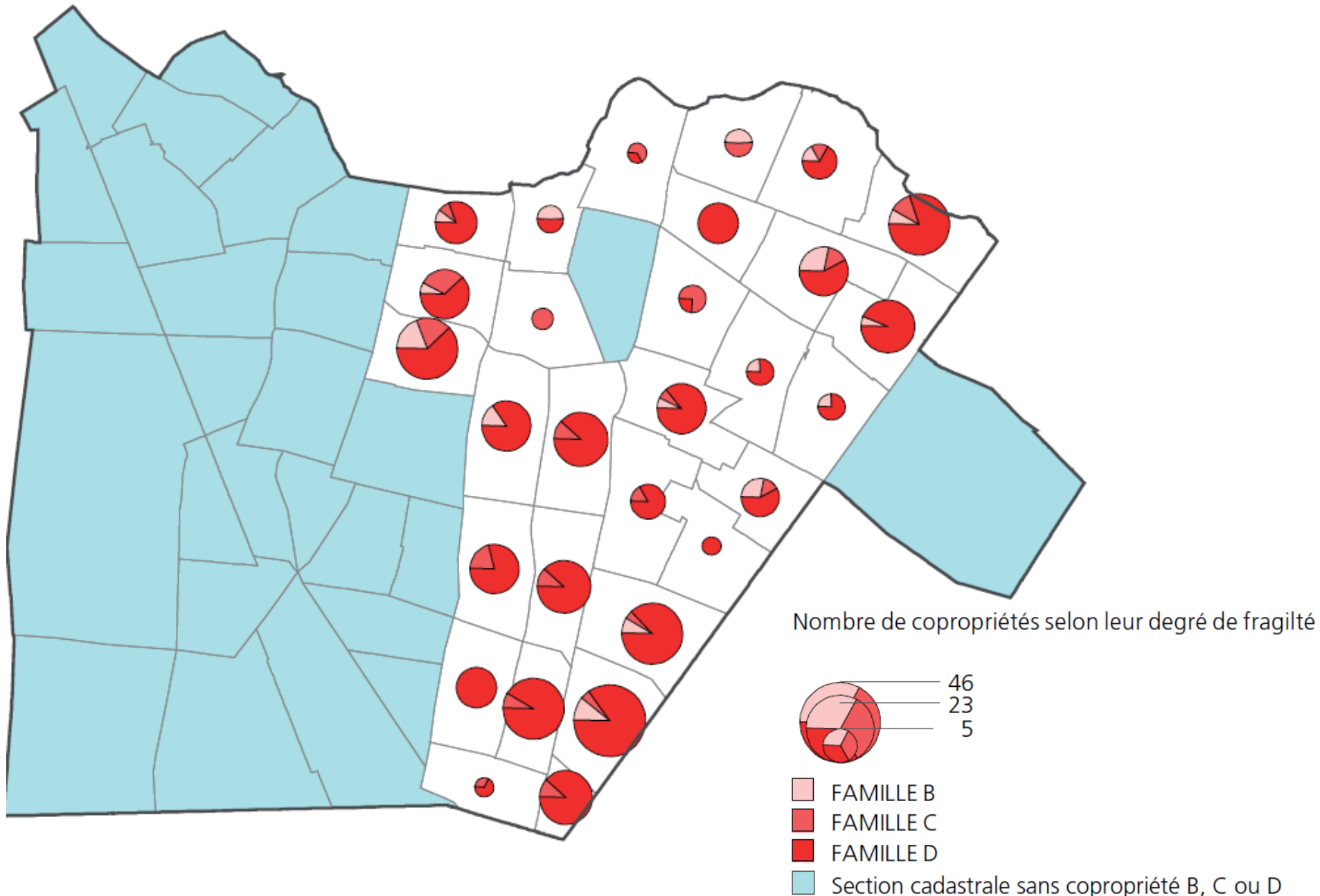
Les indicateurs conseillés (cf instruction du 5 juin 2012)

- L'outil d'aide au repérage des copropriétés potentiellement fragiles fournit à l'échelle infra-communal les résultats suivants :

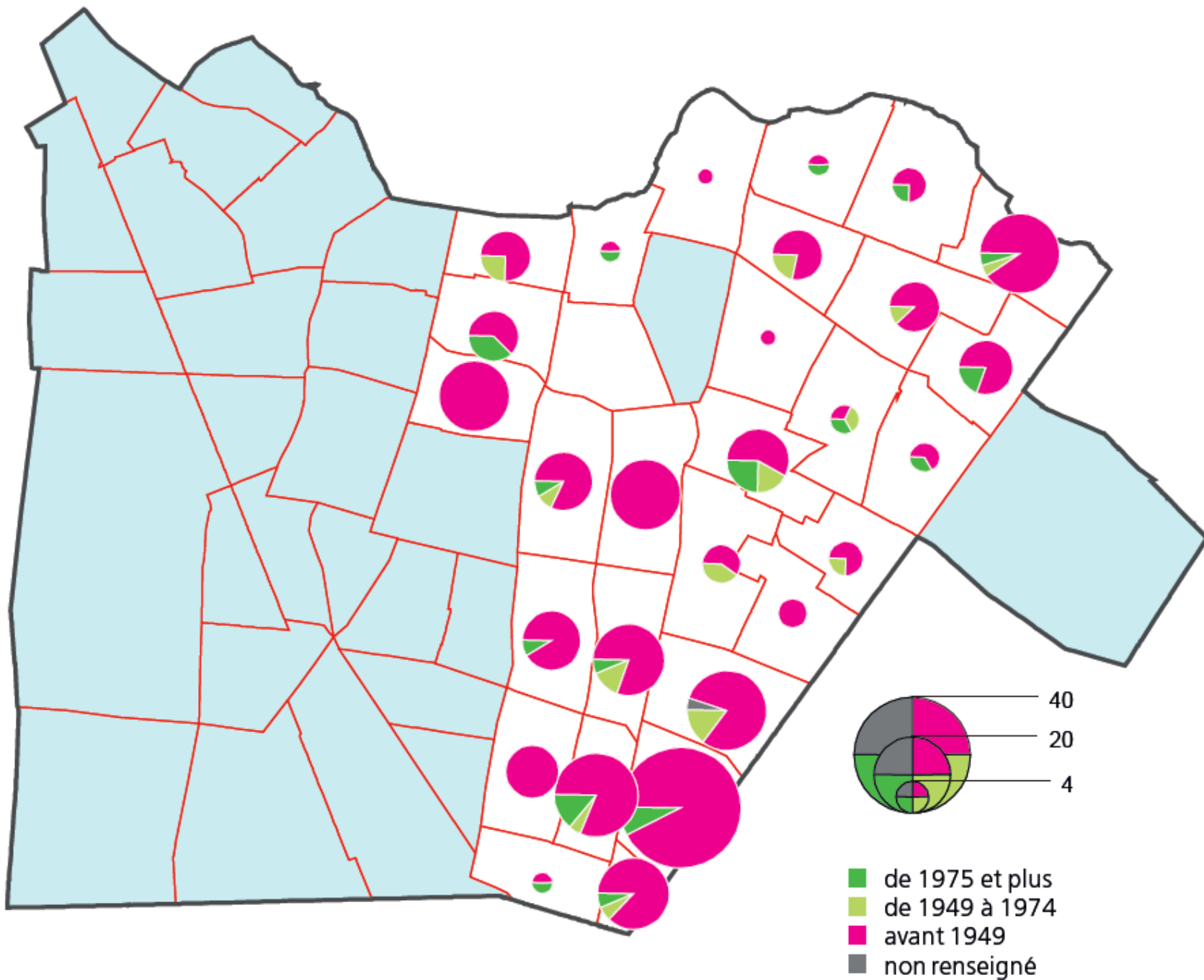
Résultats à la section cadastrale	1 ligne par section cadastrale par commune avec : <ul style="list-style-type: none">- nb de copropriétés B, C, ou D,- nb de logements et année de construction par classe,- part PO et bailleurs HLM ou collectivités locales,- évolution de la classification (stabilité, amélioration, dégradation) et potentiel de changement par classe (faible, moyen, fort).
Résultats à la copropriété	1 ligne par copropriété B, C, D par commune avec : <ul style="list-style-type: none">- sa localisation (section cadastrale),- les résultats de son évaluation sur les critères de difficultés,- son potentiel de changement,- l'évolution de sa classification entre 2005/2009.

Exemple d'aide au repérage à l'échelle infra-communale

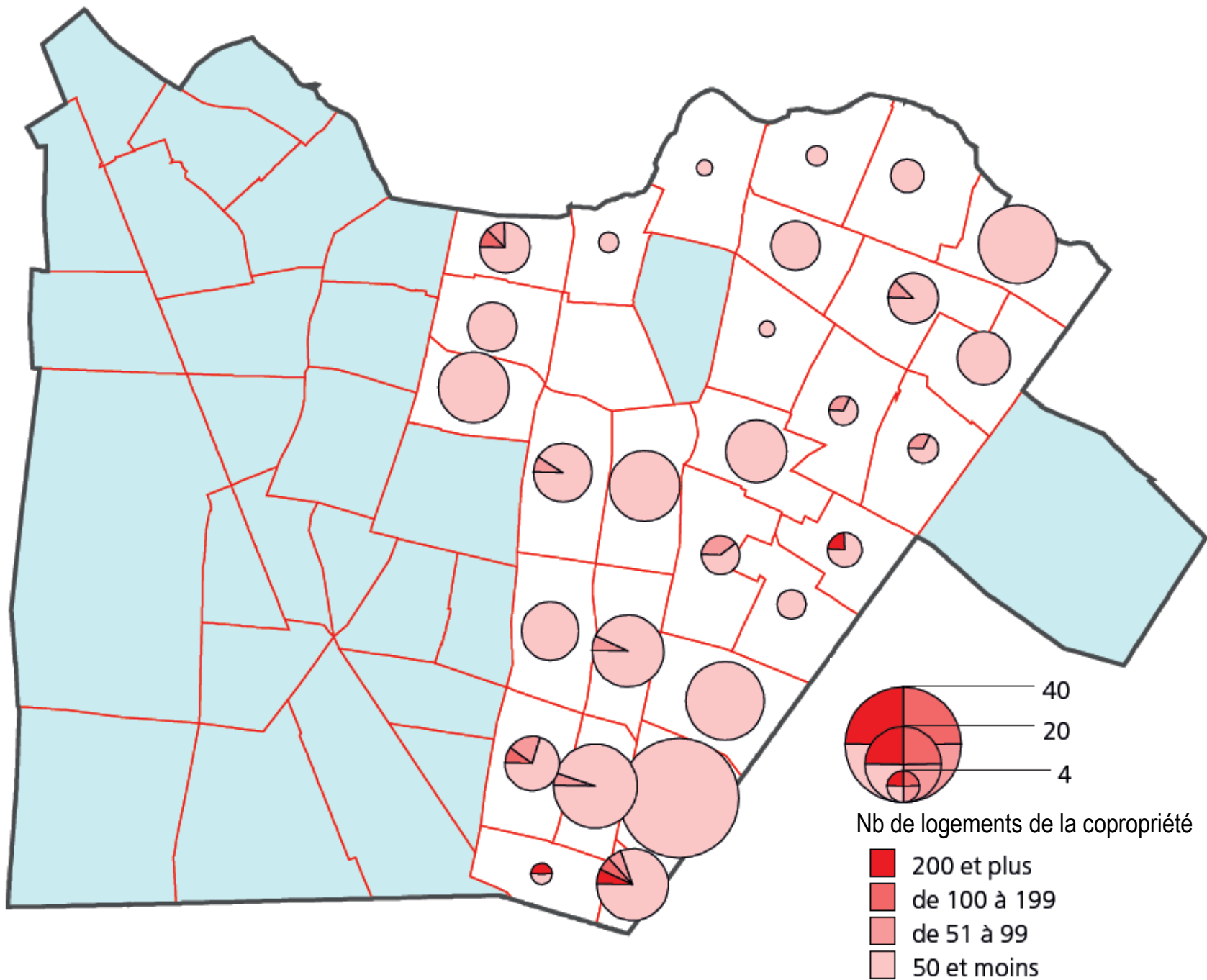
Nombre de copropriétés selon leur degré de fragilité



Nombre de copropriétés de famille D selon l'époque de construction



Nombre de copropriétés de famille D selon leur taille



L'INGENIERIE

La collectivité s'interroge sur la situation d'une ou de plusieurs copropriétés

Méthodologie développée dans les guides « Copropriétés en difficultés » ou « Ingénierie de opérations programmées »

■ Le diagnostic et les études préalables

- ✓ Pour cerner la réalité des situations, un périmètre, des thématiques
- ✓ Permettent de considérer les difficultés sur tous les aspects : Structure juridique et administration ; Gestion financière (dettes des copropriétaires, dettes de la copropriété) ; Conditions sociales des occupants ; Travaux, etc. ,
mais aussi, les capacités de la copropriété à se redresser

■ L'étude préopérationnelle (Délibération du 13 juin 2012) pour définir le cadre de l'action.

- ✓ Préciser au regard des enjeux, les outils les plus appropriés (Opah ru, opah copro, PS, autres...)
- ✓ Proposer une stratégie de redressement et des scénarios réalistes
- ✓ Définir un programme de travaux hiérarchisé et adapté.
- ✓ Formaliser dans la convention : le périmètre, les objectifs quantitatifs pluriannuels et les enveloppes, les partenariats, les modalités d'actions, le pilotage (le suivi, recadrage, évaluation.)

L'INGENIERIE

Nota : Ces exigences sur les diagnostics préalables sont désormais étendues à l'ensemble des copropriétés pouvant bénéficier d'une aide au syndicat (CA du 13 juin 2012)

- Les copropriétés concernées par une situation d'habitat indigne ou par une administration provisoire (L 29-1) sont éligibles à un financement Anah de l'aide aux syndicats.
- Des modalités spécifiques de financement pour la prestation d'assistance à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux :
 - 50% maximal du montant hors taxes de la dépense subventionnable
 - Hors dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une copropriété
 - Financement d'une mission confiée par le syndicat des copropriétaires à un opérateur spécialisé

Une exception pour les travaux d'urgence

- Octroi de l'aide possible pour une première tranche de travaux d'urgence (danger imminent pour la santé ou la sécurité ou d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété) sans présentation préalable d'un diagnostic

L'INGENIERIE

■ **L'AMO flash et appui du pôle copropriété de l'Anah**

- Mobilisation d'une «AMO- flash» piloté par le pôle pour des missions ponctuelles d'expertise
Marché à bon de commande mobilisables sur demande formalisée et décision du pôle
coproAide en phase de définition de stratégie ou en phase opérationnelle ou d'expertise
complémentaire
Ne se substitue en aucun cas à l'ingénierie locale.
- Appui pour tout dossier à enjeu ou à difficultés particulières à la demande des services (DDT;
Dreal)

■ **Suivi animation** : Subventions au maitre d'ouvrage :

OPAH RU :

50% plafond 250 000HT + primes actions renforcées sans ASE 313€ ou Fart 413€

OPAH COPROS OU PL DE SAUVEGARDE :

50% plafond 150 000HT+ 500/logt + primes actions renforcées sans ASE 313€ ou Fart 413€

Primes complémentaires en secteurs tendus pour des loyers sociaux 313€ et 626€

LES OUTILS OPERATIONNELS

■ L'Opah copropriétés en difficulté : Suite au prédiagnostic complet.

L'Anah peut intervenir dans les aides aux travaux par une aide au syndicat des copropriétaires (au bénéfice de l'ensemble de propriétaires) ;

La subvention ainsi attribuée au syndicat de copropriétaires bénéficie à tous les copropriétaires occupants ou bailleurs sans conditions de ressources ni engagements.

Condition minimum 75% de résidences principales (hors RS et PPublic sauf exceptions)

Pas de relation juridique entre les copropriétaires et l'Anah.

35 % ou 50% si ID >0,55 ou gain énergétique >50% plafonné 150000+15000/lot RP

Dans les petites et moyennes copropriétés, il est vivement conseillé de coupler cette aide au syndicat avec des aides individuelles (montage mixte)

Cela permet de mieux accompagner les PO fragiles, de négocier des contreparties avec les bailleurs, de s'adapter aux contextes de bailleurs indécis. Ce montage doit rester dans les limites de ce qui aurait pu être attribué au seul syndicat.

Le FART sur ces copropriétés :

L'ASE vient en complément des aides Anah

sur l'aide aux syndicats : 1500€/lot RP si gain d'au moins 35% sur l'immeuble

sur les aides individuelles : PO : 3000 à 3500 € si gain d'au moins 25%

PB : 2000€ si gain d'au moins 35%

LES OUTILS OPERATIONNELS

- **Aides aux collectivités dans le cas de travaux d'office**
 - ↪ Tous travaux permettant de lever l'arrêté sont recevables
 - ↪ 50% du montant HT de la dépense subventionnable
 - ↪ L'aide doit être demandée avant démarrage des travaux.
 - ↪ L'aide reste acquise, peu importe le % de recouvrement

LES OUTILS OPERATIONNELS

■ Le Plan de Sauvegarde :

- ✓ Une procédure très exceptionnelle de mise sous tutelle de l'Etat en deux temps.
- ✓ Sur la base d'un prédiagnostic, considérant les difficultés, mais aussi, les capacités de la copropriété à se redresser, le préfet nomme, par arrêté, une commission, qu'il préside, chargée d'élaborer un plan de sauvegarde.
- ✓ Le préfet, par arrêté, approuve le plan de sauvegarde élaboré par la commission. Ce plan prévoit ce que chaque partenaire devra faire pendant cinq ans.
- ✓ *(situation financière, programme de travaux, volet social, gestion et fonctionnement de la copropriété, coordination et suivi du plan de sauvegarde.)*
- ✓ La part de l'ANAH est prépondérante, elle peut s'engager, dans le plan de sauvegarde, à subventionner les travaux en parties communes à hauteur de 50% non plafonné, subvention versée directement au syndicat des copropriétaires. **Les montages mixtes restent toujours recommandés.**
- ✓ Le Fart intervient comme sur les copropriétés en difficultés.

■ Aides aux collectivités dans le cas de travaux d'office

- ✓ Tous travaux permettant de lever un arrêté sont recevables
- ✓ 50% du montant HT de la dépense subventionnable
- ✓ L'aide doit être demandée avant démarrage des travaux.
- ✓ L'aide reste acquise, peu importe le % de recouvrement

■ La mise sous administration provisoire

- ✓ Le prédiagnostic s'impose depuis le 1er janvier 2013