

Intervention de l'Anah en copropriétés

GTLU du 23 mars 2017

Délégation Locale 26
Direction Départementale des Territoires
4 place Laënnec
26000 Valence

Contexte

- En France, 180 000 copropriétés potentiellement fragiles et dégradées (sources Filocom 2015), soit environ 2,3 million de logements.
- En Drôme, 691 copropriétés classées C et 843 copropriétés classées D (sources Filocom 2015)
- Parmi les copropriétés potentiellement fragiles en Drôme, 58% se situent sur le territoire de VRA, 16% sur Montélimar Agglomération

Contexte

- Intervention de l'Anah depuis 1994
- Animation de l'agence d'un **plan triennal en faveur des copropriétés** fragiles et dégradées 2016-2018
- **Loi TECV du 17 août 2015** qui fixe un certain nombre d'enjeux (audits performance énergétique, faisabilité d'engagement de travaux de rénovation énergétique)

Contexte 2017

- Ouverture du programme « Habiter Mieux » avec la création d'un dispositif d'aides « copropriétés fragiles ». L'objectif 2017 est de 30 000 logements en copropriétés sur les 100 000 visés.
- Nouvelle aide au portage ciblé provisoire
- L'Anah, gestionnaire du registre d'immatriculation des copropriétés
- Un panel d'outils avec le financement d'ingénierie et de travaux

Dispositifs existants

Ingénierie financière

Graduation des dispositifs

- **Mieux connaître** : observer (VOC), repérer (études préalables)
- **Agir en amont** : prévenir (POPAC), lutter contre la précarité énergétique (AMO copropriétés fragiles)
- **Définir une stratégie** opérationnelle : diagnostiquer (études pré-opérationnelles, expertises)

Dispositifs existants Ingénierie financière

- **Redresser** la copropriété (accompagnement en OPAH-CD* ou plan de sauvegarde, expertises complémentaires et aide à la gestion en OPAH-CD plan de sauvegarde ou POPAC et coordonnateur plan de sauvegarde)
- **Evaluer** (études)

*OPAH-CD ou OPAH-Ru avec volet CD

Dispositifs existants

Aides aux travaux

- Travaux en **parties communes**
 - Lutter contre la précarité énergétique (copropriétés fragiles)
 - Redresser une copropriété (travaux y compris précarité énergétique) avec les OPAH-CD et plans de sauvegarde

Dispositifs existants

Aides aux travaux

- Travaux en parties privatives
 - Aides de droit commun pour les propriétaires occupants PO
 - Aides de droit commun pour les propriétaires bailleurs PB

VOC



- Les objectifs du VOC
 - Améliorer, par le recueil de données, la **connaissance du parc de copropriétés** : observer et repérer les copropriétés sur un territoire donné, dans l'espace et dans le temps, préalable à la mise en œuvre d'aide à la gestion et/ou aux travaux pour l'amélioration du bâti

VOC



- Le Voc permet :
 - d'observer
 - de dialoguer avec les partenaires : ADIL, ARC, Collectivités, Etat etc
 - de construire un outil permettant de classer les copropriétés (saines, fragiles, en difficultés) afin de proposer des actions adaptées
 - d'avoir une connaissance multi-critères des copropriétés
 - accompagnement ingénierie

POPAC



- Les objectifs du POPAC
 - Prévenir et stopper les premiers signes de fragilité des copropriétés, accompagner les syndicats de copropriétaires
- Le POPAC permet d'apporter des aides spécifiques (audit gestion, audit foncier) avec possibilité d'aides complémentaires pour le redressement de gestion
- Le POPAC vise un **périmètre défini et/ou un nombre de copropriétés déterminé**. D'autres copropriétés repérées par la suite peuvent bénéficier du POPAC.

POPAC



- Le POPAC n'apporte pas d'aides aux travaux, mais des **aides à la gestion**. Il peut apporter :
 - des **actions simples**, moyens d'accompagnement mis en œuvre (sensibilisation, information, formation, accompagnement social des PO)
 - des **actions renforcées** pour certaines copropriétés avec élaboration d'un diagnostic multi-critères.
- accompagnement ingénierie

Copropriétés fragiles



- Nouvelle aide à l'ingénierie et aux travaux : s'adresse aux copropriétés fragiles portant un **projet de rénovation énergétique**
- Applicable **en diffus comme en opération programmée**
- En diffus par un opérateur spécialisé (pas forcément agréé ou habilité), en opération programmée (PIG ou OPAH RU avec volet copropriétés fragiles par exemple)

Copropriétés fragiles



Critères éligibilité

- Bâtiments achevés avant le 1er juin 2001
- 75% de lots d'habitation principale
- Classification énergétique entre D et G
- Taux impayé N-2 compris
 - entre 8-15 % si +200 lots,
 - entre 8 et 25 % pour les autres
- Gain énergétique minimum attendu 35 %

Copropriétés fragiles



- **Sont exclues** : les copropriétés dégradées, ou faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou péril, placé en plan de sauvegarde ou sous administration provisoire, avec des difficultés de gestion ou d'ordre juridique etc
- Les aides possibles : **accompagnement AMO et accompagnement Travaux**
- Aides **versées au syndicat des copropriétaires**
- Cumul possible avec le CITE, l'éco PTZ et l'éco PTZ collectif

Copropriétés fragiles



- Pour quels **types de travaux** ?
 - Remplacement de la chaufferie
 - Isolation terrasse et plancher haut des caves
 - Isolation des façades
- Également pour
 - Remplacement des menuiseries
 - Renouvellement du système de ventilation
 - Installation de robinets thermostatiques

Copropriétés fragiles



- La mission AMO comprend 3 volets, accompagnement technique (programme travaux), social (enquête éligibilité copropriétaires aides individuelles) et financier (demande subvention, plan financement et paiement)
- La demande d'AMO : demande cosignée syndic conseil syndical, fiche état copro et projet de contrat

Copropriétés fragiles



- L'accompagnement Travaux (**travaux votés mais non commencés**)
- Montage du dossier de demande de subvention avec fiche Etat copropriété actualisée, évaluation énergétique avant après travaux, devis, diagnostics, rendu enquête sociale etc
 - **La subvention ingénierie reste acquise même si la copropriété n'engage pas les travaux**

Copropriétés fragiles



Subventions Anah possibles :

- **Aide AMO** : jusqu'à 180 € par lot
30 % dans la limite de 600 € HT/lot
- **Aide aux travaux** : jusqu'à 5250 € par lot
25 % dans la limite de 15000 € HT/lot + 1500 €
prime ASE

OPAH-Copro



- Les objectifs de l'OPAH-CD
 - Réinstaller des instances de gestion durables et efficaces, inciter aux travaux les plus urgents, stopper le processus de dégradation et de dévalorisation sur le marché local du logement. Par exemple améliorer le fonctionnement des instances de gestion (AG des copropriétaires, conseils syndicaux ,...)
 - Assurer le lien entre les syndics et les copropriétaires, réinstaurer un climat de confiance.

OPAH-Copro



- Les objectifs de l'OPAH-CD
 - Clarifier la situation juridique des copropriétés et résoudre les problématiques
 - Inciter à la décision de travaux les plus urgents (chaufferie à remplacer, réseau d'eau séparatif, réhabilitation énergétique des bâtiments...) .
 - Coordonner l'action Opah-Copro avec le projet de rénovation urbaine porté par l'opérateur "ensemblier"
 - accompagnement ingénierie et travaux

PORTAGE CIBLE



- Le PORTAGE CIBLE PROVISOIRE apporte une **aide complémentaire aux travaux** en OPAH-CD ou plan de sauvegarde
- L'acquisition de lots permet d'**appuyer le vote des travaux**
- L'aide au portage ciblé **permet de couvrir une partie des dépenses relatives à la conduite du projet, aux frais de gestion, à l'accompagnement social et de relogement des ménages**
- Le montant maxi de la subvention s'élève à **21000€/lot**
→ accompagnement ingénierie



PARTICIPATION FINANCIERE



Premier Ministre
Commissariat Général
à l'Investissement



une "aide travaux"
pour un logement économe
et écologique

Participation financière ANAH

(voir tableau annexe)