



Liberté • Egalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

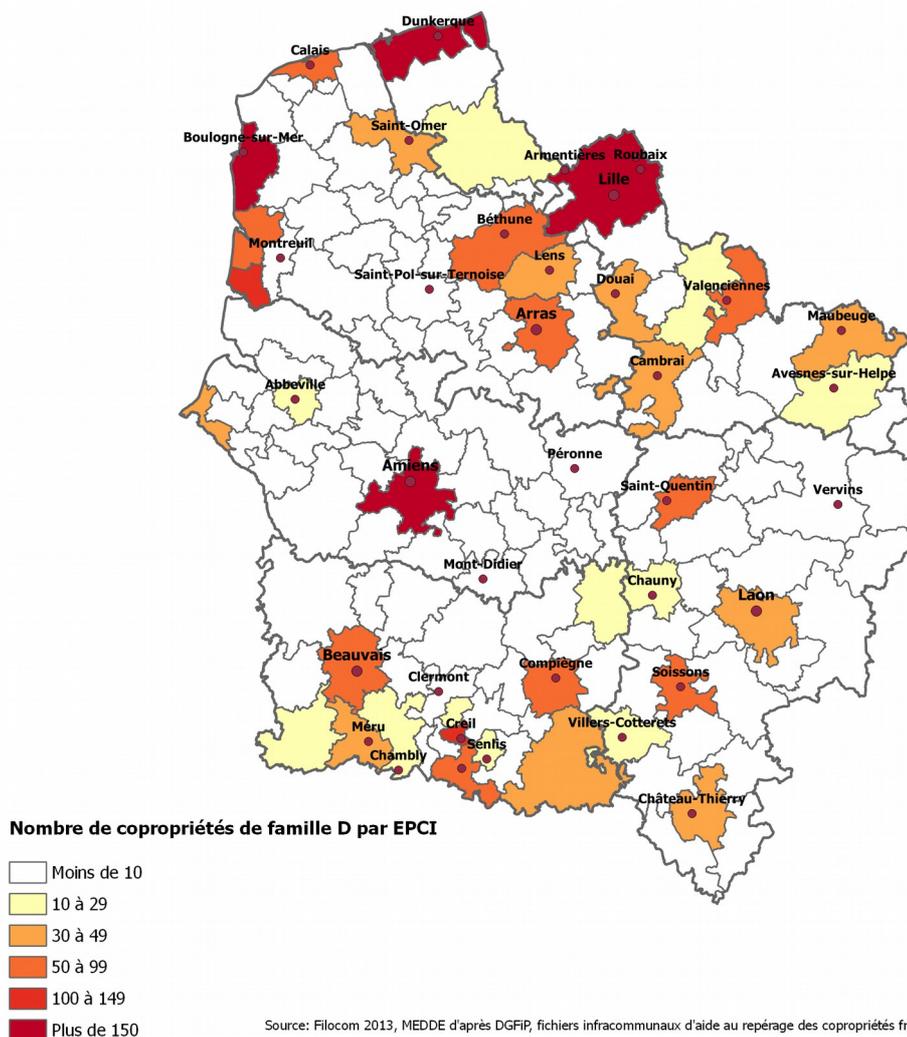
## Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement des Hauts-de-France Séance plénière du 29 novembre 2016

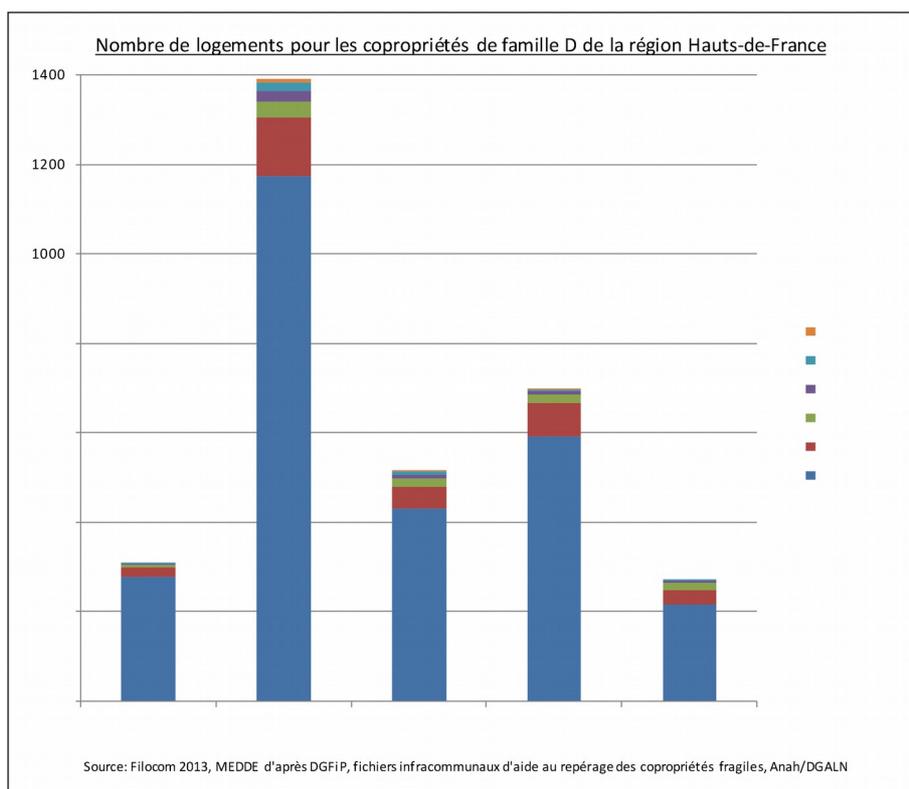
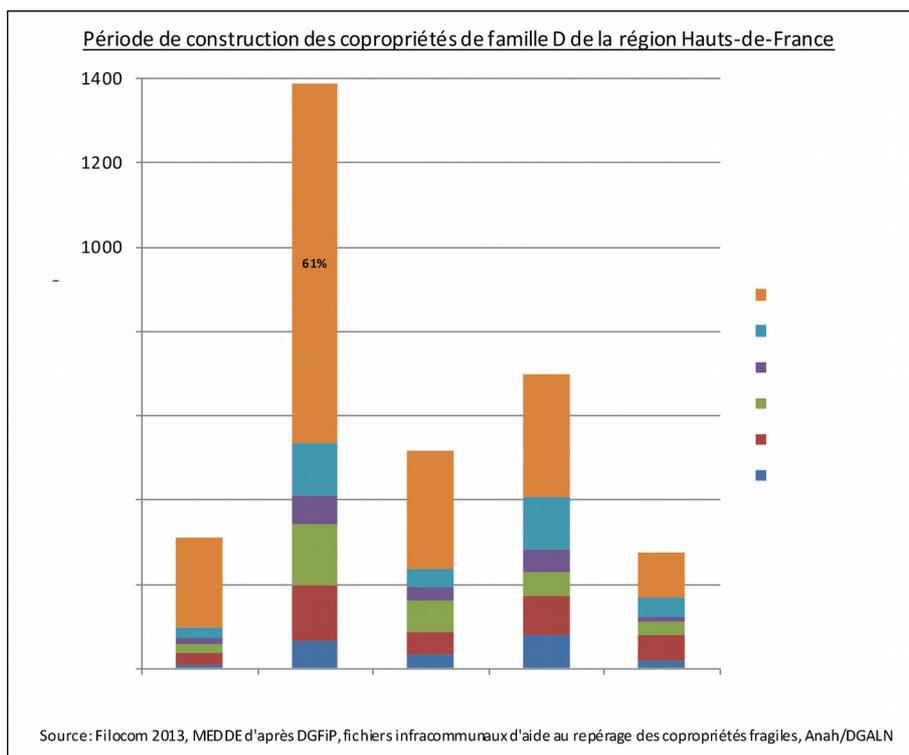
### Le nouveau régime d'aides de l'Anah en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

A l'échelle nationale, 100 000 copropriétés, soit plus de 1 million de logements, sont considérées comme fragiles. Leur nombre est en hausse depuis plusieurs années. Dans ce contexte, la Ministre a annoncé en octobre 2015, un plan triennal de mobilisation pour les copropriétés fragiles et en difficulté visant à prévenir la détérioration de ce parc, traiter les logements les plus dégradés et accompagner les collectivités territoriales en favorisant notamment l'émergence de l'expertise locale.

Dans la région, 3200 copropriétés sont identifiées comme fragiles. Elles sont, dans 84% des cas, constituées de moins de 11 logements. 55% d'entre-elles ont été construites avant 1949, soit avant la réglementation plomb, et 72% avant 1975, soit avant la première réglementation thermique imposant une performance énergétique minimale.

#### Répartition des copropriétés de famille D (potentiellement fragiles) en Hauts-de-France





**Dispositifs Anah dans la région :**

En 2013, 764 704 logements (27,6%) sont des appartements dans les Hauts-de-France. Une tendance à la hausse par rapport à 2008 (+ 1 point). Pourtant, les logements ayant reçu une subvention de l'Anah dans la région, entre 2011 et 2015, ne sont que 2% à être en copropriété.

Outre ces subventions versées aux propriétaires, l'Anah propose aux collectivités des outils d'accompagnement des copropriétés visant à identifier les copropriétés fragiles et en difficulté pour anticiper les dégradations et agir avant leur aggravation :

- Le dispositif VOC (Veille et observation des copropriétés) fournit une aide méthodologique et financière aux collectivités pour créer des observatoires locaux ou développer ceux existants. Plusieurs EPCI régionaux font figurer un projet de création d'un observatoire des copropriétés dans leurs documents de programmation. Ces projets peuvent être concrétisés par le biais d'une VOC.
- Le POPAC (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété) accompagne les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. Il vise à résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes et intervient sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. Dans la région, deux POPAC ont à ce jour été déployés pour la période 2014 – 2017 par la Communauté d'agglomération Creilloise et la Métropole européenne de Lille.

Enfin, certaines opérations programmées de la région contiennent des objectifs au sein des copropriétés

### **Un nouveau régime d'aides Anah pour 2017 :**

En 2017, l'objectif national du programme « Habiter Mieux » s'étend à 100 000 logements aidés dont 30 000 situés en copropriété. Pour accompagner cette montée en puissance, l'agence propose un nouveau régime d'aides favorisant la rénovation énergétique des copropriétés fragiles. Il s'articule en deux volets :

- Le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic.
- Le financement d'une aide aux travaux, afin de faciliter la prise de décision collective, dès lors que le gain énergétique est substantiel et permet une première économie sur la facture de chauffage.

### **Copropriétés visées :**

Les copropriétés ciblées sont celles présentant des signes de premières fragilités, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic, et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification. Les copropriétés doivent présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance.

Les aides sont versées au syndicat des copropriétaires et bénéficient donc à l'ensemble des propriétaires, bailleurs et occupants, même au dessus des plafonds de ressources de l'Anah.

### **Recevabilité des dossiers :**

#### ➤ Deux conditions minimales d'éligibilité :

- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G ;
- 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.

#### ➤ Des critères de priorisation des financements :

- Occupation de la copropriété (proportion de ménages modestes et très modestes / proportion de propriétaires occupants) ;

- Montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget ;
- Intégration de la copropriété dans un dispositif de l'Agence (POPAC, OPAH....) ;
- Localisation de la copropriété (géographie prioritaire de la politique de la ville, AMI Centre bourg....).

#### Volet assistance à maîtrise d'ouvrage :

Accompagnement technique (élaboration d'un programme de travaux), social (enquête sociale, recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à d'autres aides individuelles) et financier (aide au montage du dossier de subvention et du plan de financement).

Plafond des dépenses subventionnables	Taux maximal de la subvention
600 € HT par lot d'habitation principale	30%

La demande de subvention relative aux prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage peut être déposée préalablement à celle relative à la subvention pour travaux.

#### Volet travaux :

Travaux d'amélioration des performances énergétiques :

- Portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que le cas échéant les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives
- Figurant sur la liste des travaux recevables ;
- Prise en compte des dépenses de maîtrise d'œuvre, de coordination sécurité et protection de la santé (SPS), diagnostics techniques
- Permettant un gain de performance énergétique d'au moins 35 % ;
- Donnant lieu à l'octroi d'une Aide à la solidarité énergétique (ASE).

L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.

Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention
15 000 € HT par lot d'habitation principale	25%

#### Déploiement du régime d'aides : calendrier

- Publication de l'instruction spécifique **fin novembre**. Les dossiers de demandes de subventions d'AMO peuvent être déposés dès communication de l'instruction.
- Application des dispositions relatives à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles aux subventions engagées à compter du lendemain de la publication du décret modifiant les dispositions de l'article R. 321-12 du CCH concernant les copropriétés fragiles : **1er trimestre 2017**.