

Atelier copropriétés du CRHH

Lettre n°1 - août 2020 : intervenir dans les petites copropriétés

Introduction

L'accompagnement des copropriétés et l'amélioration de leur situation, qu'il s'agisse d'ensembles immobiliers en rénovation énergétique, fragiles, en redressement, ou en grande difficulté, suppose un savoir-faire large, susceptible de mobiliser toute la palette des outils et dispositifs existants. Ce travail suppose également une solide connaissance de la production réglementaire, riche et foisonnante, comme le montre une nouvelle fois la publication du décret n°2020-834 et de l'arrêté JUSC2016025A datés du 2 juillet dernier¹.

L'intervention dans les copropriétés de petite taille ne déroge pas à la règle mais relève d'une logique spécifique, notamment lorsque ces copropriétés sont situées en centre ancien. En effet, les ressorts de la mobilisation des copropriétaires sont différents, car on est parfois confronté à des ensembles immobiliers désorganisés, sans gestionnaire et dont le socle juridique est inexistant ou inadapté. Certaines problématiques s'en trouvent accentuées (insalubrité, péril...), de sorte que l'accompagnement pose des questions spécifiques auxquelles tentent de répondre l'ensemble des parties intéressées à l'amélioration de la situation.

Cette lettre d'information revient en détail sur cette problématique, en mettant successivement l'accent sur :

- L'évolution du cadre réglementaire suite à l'adoption le 23 novembre 2018 de la loi portant Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi « ÉLAN »), de l'ordonnance prise le 30 octobre 2019 pour son application, et de la parution de textes complémentaires le 2 juillet 2020. Ces textes prévoient des mesures pour l'ensemble des copropriétés, quelles que soient leurs tailles ; nous examinerons ici les dispositions relatives aux petites copropriétés.
- L'éventail des outils et méthodes dont s'est dotée l'Anah. Ce point s'accompagnera d'une analyse des dernières dispositions adoptées par l'Anah lors de son Conseil d'administration du 17 juin 2020.

Les évolutions réglementaires en matière de petites copropriétés : l'ordonnance prise en application de la loi ÉLAN et ses suites

La plupart des dispositions qui suivent sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} juin ou le 4 juillet derniers, mais certaines relèvent d'une application différée. Les dispositions modifiant le contrat type du syndic ne s'appliquent qu'aux contrats conclus postérieurement à l'entrée en vigueur du décret n°2020-834. Une analyse détaillée des dispositions est consultable sur le [site internet de l'Anil](#).

Copropriétés comportant au plus cinq lots principaux ou dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €

L'ordonnance instaure un régime spécifique, reposant pour l'essentiel sur les points suivants :

- Pas d'obligation d'instituer un conseil syndical
- Possibilité de déroger aux règles comptables
- Prise de décision par consultation écrite des copropriétaires ; les décisions doivent être prises à l'unanimité et ne peuvent pas concerner l'approbation des comptes et du budget prévisionnel

¹ Ces publications marquent l'achèvement de la première phase de la seconde réforme du droit de la copropriété engagée en 2018 par la loi ÉLAN, qui s'inscrit dans la continuité de la révision de la loi de 1965 initiée par la loi ALUR en 2014.

Dispositions particulières aux syndicats de deux copropriétaires

Jusqu'alors, en raison de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire prévue par l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, l'ensemble des décisions de la copropriété ne comptant que deux copropriétaires devaient être prises à l'unanimité. Aucune majorité ne pouvant se dégager, la copropriété pouvait se trouver rapidement dans une impasse. Le législateur a donc adopté une série de mesures pour y remédier :

- Les décisions relevant de la majorité simple et la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire majoritaire
- Les décisions relevant de la majorité absolue peuvent être prises par le copropriétaire détenant au moins les deux tiers des voix
- Chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble
- Prise de décision sans assemblée générale (à l'exception de l'approbation des comptes et budget prévisionnel - la tenue d'une assemblée générale ordinaire par an est donc maintenue)
- Possibilité de tenir une assemblée générale sans convocation
- Possibilité pour chaque copropriétaire de convoquer l'assemblée générale et compléter l'ordre du jour
- Lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée

Enfin, le législateur prévoit la possibilité de saisir le juge pour résoudre les situations de blocage qui peuvent se présenter dans ce type de copropriété : action en paiement des charges contre le syndic non professionnel, autorisation donnée à un copropriétaire de passer seul un acte dans l'intérêt commun, autorisation de prendre une mesure urgente ou autorisation d'aliéner une partie commune.

Traitement des copropriétés en centre ancien : les leviers d'intervention de l'Anah

La palette des outils et méthodes d'intervention de l'Anah dans les copropriétés situées en centre ancien est rappelée de manière exhaustive dans le diaporama joint en annexe. L'Agence a souhaité apporter des compléments en prenant au mois de juin les dispositions détaillées ci-après.

Cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes

De quoi parle-t-on ?

Le décret 2019-498 du 22 mai 2019 autorise l'Anah à expérimenter de nouvelles modalités d'intervention au bénéfice des projets de redynamisation des centres-villes. La délibération 2020-25 adoptée lors du Conseil d'administration de l'Anah du 17 juin 2020 met en place un cadre d'expérimentation à cet effet, jusqu'au 31 décembre 2023, à destination des collectivités (conditions non cumulatives) :

- Bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville
- Lauréates de l'AMI Centres-Bourgs
- Signataires d'un Pacte de Développement Territorial, d'une ORT valant OPAH-RU ou d'une OPAH-RU

Intervention 1 : financement de la rénovation des façades

Cette mesure, dérogatoire à la réglementation Anah, peut bénéficier aux PO, PB et syndicats de copropriétaires éligibles à l'aide au syndicat.

Objectifs :

- Renforcer l'attractivité du centre-ville
- Inciter les propriétaires à réhabiliter les logements - l'une des conditions de délivrance de l'aide

Conditions :

- Pour les collectivités : existence d'un projet dans le cadre d'une opération d'ensemble ; linéaire précis des façades concernées ; formalisation d'un avenant en cas de programme opérationnel en cours ; aide complémentaire d'au moins 10 % dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000 € HT / logement
- Pour les bénéficiaires de l'aide : conventionnement des logements locatifs ; articulation avec les travaux nécessaires au redressement de la copropriété, ces derniers demeurant prioritaires ; articulation avec les améliorations de logements éventuellement nécessaires, celles-là devant être réalisées

Financement :

- Tous les travaux qui s'imposent sont subventionnables, même en l'absence d'intervention sur le gros œuvre
- Aide de 25 % d'un montant de travaux subventionnables plafonné à 5 000 € HT / logement
- Les prestations intellectuelles subventionnables sont finançables en sus et au même taux, au prorata du montant des travaux subventionnés

Intervention 2 : financement de la transformation en local collectif d'un local à usage autre qu'habitation

Cette mesure, dérogatoire à la réglementation Anah, peut bénéficier aux syndicats de copropriétaires qui souhaitent ainsi créer des lieux dédiés à des activités collectives ou mutualisées (exemple : local vélos) ou améliorer l'accessibilité par la transformation des conditions d'accès au bâtiment.

Objectifs :

- Endiguer le développement des biens et locaux visiblement non occupés
- Favoriser le mieux-vivre collectif dans les copropriétés

Conditions pour les collectivités :

- Disposer d'un repérage précis des locaux commerciaux ou d'activité susceptibles de changer d'usage
- Aide complémentaire d'au moins 10 % dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 50 000 € HT

Financement :

- Travaux : aide de 25 % d'un montant de travaux subventionnables plafonné à 50 000 € HT. Les prestations intellectuelles subventionnables sont finançables en sus et au même taux, au prorata du montant des travaux subventionnés
- Études nécessaires au calibrage des travaux (expertise technique, frais de géomètre, expertise juridique...) : régime applicable dans la réglementation Anah à l'instant T

Financement des opérations conduites dans le cadre d'un DIIF ou d'une VIR

De quoi parle-t-on ?

Les dispositifs d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et les ventes d'immeuble à rénover (VIR) visent à enclencher une dynamique susceptible de relancer le marché immobilier dans les secteurs anciens détendus.

Les aides financières mises en place par l'Anah dans ce cadre permettent tout à la fois de sécuriser les investisseurs, tout en servant les catégories de population sous plafonds de l'Agence (propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes / locataires de logements à loyer maîtrisé), dans une perspective générale de résorption de la vacance, de lutte contre le mal logement et de promotion de l'attractivité des villes. Ces aides sont précisées dans les délibérations 2020-23 et 2020-24 du Conseil d'administration précité.

L'ensemble de ces dispositions feront l'objet d'une instruction de l'Anah. En l'état, la faisabilité d'une intervention dans les copropriétés existantes au moyen de ces deux leviers reste à préciser, en raison notamment de la condition posée d'intervenir à l'échelle d'un immeuble dans son entier.

En détail		Dispositif d'intervention immobilière et foncière DIIF	Vente d'immeuble à rénover VIR
Description		Le DIIF contribue à la revalorisation des îlots d'habitat vacant et/ou dégradé via des opérations d'acquisition, de réhabilitation, et de portage	La VIR est un contrat qui transfère immédiatement à l'acquéreur les droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes, tout en prévoyant les conditions de réalisation et de financement par le vendeur des ouvrages futurs (hors agrandissement et restructuration complète) qui deviendront in fine propriété de l'acquéreur
Périmètre		Opération de revitalisation territoriale (ORT)	Idem DIIF + OPAH renouvellement urbain (OPAH-RU)
Bénéficiaires		OHLM ; SEM ayant pour objet statutaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine ; SPL ; SPLA ; EPA ; Grand Paris Aménagement et Paris-Saclay ; EPFE ; EPFL ; concessionnaires d'aménagement	Idem DIIF hors EPFE ; EPFL ; concessionnaires d'aménagement Le bénéficiaire de l'aide est le vendeur, maître d'ouvrage des travaux, et non les propriétaires acquéreurs
Aides de l'Anah	Objectifs	Traiter le parc privé vacant et/ou dégradé sur lequel les porteurs de projets ne vont pas Lutter contre les marchands de sommeil Contribuer à la requalification et à l'attractivité des centres-villes	Idem DIIF
		Sécuriser financièrement l'opération en facilitant son équilibre Offrir une perspective de long terme sur le rééquilibrage du marché (location en attendant une revente)	Sécuriser la nature (bonne réalisation des travaux) et le financement de l'opération (prix définitif connu dès la conclusion du contrat). Favoriser l'accession et la mixité sociales
	Conditions d'éligibilité	Opération portant sur un immeuble entier, majoritairement affecté à l'usage d'habitation principale même s'il est vacant en tout ou partie Nécessité d'un projet de réhabilitation globale Gain énergétique attendu correspondant au saut d'au moins 2 classes énergétiques avec atteinte de l'étiquette D au minimum	Idem DIIF
	Conditions de financement	Sont subventionnables les dépenses relatives à l'amélioration de tous les lots hors ceux dévolus à une activité professionnelle L'Anah finance les travaux : les dépenses d'acquisition, les frais administratifs ou de vente, les taxes diverses ne sont pas éligibles Aide : 25 % d'un montant de travaux subventionnables plafonné à 900 K€ HT / immeuble. Les prestations intellectuelles subventionnables sont financées en sus et au même taux, dans la limite de 10 % du montant des travaux subventionnés Acomptes possibles Portage avant revente : <ul style="list-style-type: none"> • Période de portage locatif de 9 ans minimum à compter de la demande de paiement du solde de la subvention. Biens loués sous le régime du conventionnement, sauf dérogation (dès que le projet comptabilise au moins 4 logements, un quart peuvent être loués sans conventionnement) • Maintien d'une occupation sociale après revente, dans des conditions définies par instruction (exemple : prix) • Par dérogation, la revente peut intervenir avant 9 ans, sous condition de la reprise des engagements habituellement demandés en contrepartie des aides de l'Anah 	Idem DIIF Vente sous condition de respect des engagements habituellement demandés en contrepartie des aides de l'Anah Autorisation de la mise en location, par dérogation et à titre exceptionnel

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Auvergne-Rhône-Alpes

Service habitat, construction, ville durable
Adresse postale : 69453 LYON CEDEX 06

Standard : 04 26 28 60 00