

Les nouveautés de l'intervention de l'Anah en copropriétés

Référence : Plan de relance et adaptation du dispositif réglementaire de l' Anah - Fiche 5c

DTJ/SEPE/PCh/30 juin 2009

La mise en oeuvre du Plan de Relance ainsi que les récentes évolutions législatives et notamment la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ont conduit l'Anah à adapter son dispositif réglementaire.

L'intervention de l'Agence en copropriétés et notamment les plus dégradées d'entre elles connaît ainsi des évolutions notables. Elles seront applicables après la publication du décret « Anah – relance » et du règlement général de l'Agence, modifié par le conseil d'administration du 12 mai 2009, et qui doit être approuvé par arrêté consécutivement à la publication du décret.

Les différentes évolutions présentées ici sont décrites de manière détaillée dans la note « Plan de relance et adaptation du dispositif réglementaire de l' Anah » et plus particulièrement dans la fiche 5c.

1. Possibilité d'accorder une aide au syndicat en insalubrité sur la base d'une grille d'évaluation

Cette nouvelle disposition permettra de traiter un plus grand nombre de copropriétés « indignes », puisqu'il n'est plus nécessaire qu'une procédure coercitive soit engagée pour que la subvention de sortie d'insalubrité soit octroyée au syndicat des copropriétaires.

La subvention peut être accordée sur la base d'un rapport d'analyse d'insalubrité de la même manière que dans le cas d'un arrêté d'insalubrité ou de péril. Ce rapport, réalisé par un professionnel qualifié, établit le caractère « indigne » de l'immeuble en s'appuyant sur la « grille insalubrité » déjà existante (voir annexe à l'instruction n°2007-03 du 31/12/2007 – grille d'évaluation de l'insalubrité sur un immeuble). Celle-ci examine notamment : la structure, l'isolation thermique, l'étanchéité, les risques sanitaires particuliers, la sécurité, les équipements collectifs, l'usage et l'entretien et fournit une cotation.

En cas d'insalubrité ainsi avérée, le syndicat des copropriétaires pourra bénéficier d'une subvention en vue de réaliser les travaux sur parties communes destinés à mettre fin à cette situation. Le bénéfice de cette aide est soumis à la décision du délégué de l'Agence ou du délégataire. Cette disposition étant nouvelle, elle n'est pas actuellement prévue par l'instruction n° 2007-03. L'instruction sera prochainement actualisée toutefois comme indiqué ci-dessus, la procédure est applicable dès parution du décret et approbation du RGA.

Une difficulté peut surgir dans l'identification des travaux relevant de la sortie d'insalubrité. Le rapport basé sur la grille d'insalubrité permet d'identifier les dysfonctionnements qui entraînent l'insalubrité, de plus, le recours à un architecte pour définir les travaux en vue d'y remédier est fortement préconisé.

2. Possibilité de cumuler aide au syndicat et aides individuelles

La subvention au syndicat des copropriétaires est accordée collectivement et ne tient pas compte de la qualité des personnes qui le compose et notamment des revenus des occupants ou des loyers pratiqués par les bailleurs.

Cette aide puissamment incitative, peut entraîner une certaine disparité dans le traitement des situations individuelles. En effet, tous les copropriétaires bénéficient du même taux de subvention alors même que leurs situations peuvent être très différentes. C'est pourquoi il est désormais possible de cumuler aide individuelle et aide au syndicat. Le levier que représente l'aide au syndicat dans la prise de décision en

assemblée générale est maintenu, mais un traitement différencié entre les copropriétaires devient possible (en faveur notamment des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah, a fortiori dans des copropriétés où les copropriétaires présenteraient d'importantes disparités de revenus). Toutefois, le montant total des aides cumulées ne peut dépasser le montant maximal de la subvention pouvant être octroyée au seul syndicat des copropriétaires : le traitement différencié de certains copropriétaires implique donc une modulation à la baisse du taux de l'aide au syndicat.

Une étude précise de la copropriété vient en appui de la demande de cumul qui est présentée à la CLAH, ce qui impliquera en général la présence nécessaire d'un opérateur accompagnant la copropriété dans le cadre d'une opération programmée. L'étude, réalisée sur l'initiative de l'opérateur ou à la demande du délégué de l'Agence dans le département ou du délégataire, doit démontrer que le cumul permet de mieux solvabiliser la copropriété et favoriser le vote des travaux et leur réalisation. Pour ce faire, l'opérateur, outre un diagnostic social, présentera à l'appui de sa proposition des simulations financières.

Dans le cas où le cumul est possible, les propriétaires individuels devront obligatoirement désigner le syndicat de copropriété comme mandataire commun. Le paiement de l'aide individuelle pourra intervenir soit sur un compte au nom du propriétaire concerné, soit sur un compte au nom de la copropriété. Dans ce dernier cas, le syndicat et l'opérateur s'assureront que la subvention attribuée au copropriétaire occupant lui bénéficie effectivement et n'est pas répartie de la même manière que l'aide au syndicat.

3. Les avances

Le RGA modifié autorise l'Agence à accorder des avances de subventions. Cette mesure est à caractère transitoire : la date limite de présentation des demandes d'avance est fixée au 01/07/2010. Cette date est néanmoins modifiable par délibération du conseil d'administration de l'Anah.

Les avances sont destinées à faciliter le démarrage des chantiers, elles s'adressent uniquement à certains types de bénéficiaires, notamment les syndicats des copropriétaires, dans la limite de 40 % du montant prévisionnel de la subvention.

Ces avances ne sont pas automatiques et viennent compléter, sans s'y substituer, le dispositif existant des acomptes versés au fur et à mesure de la réalisation des travaux.

Le paiement d'une avance au syndicat est conditionnée à l'existence d'un compte spécifique travaux (voir ci-après).

Les avances peuvent également bénéficier aux propriétaires occupants à hauteur de 70% maximum du montant de la subvention. Dans le cas d'un cumul devenu possible d'aide au syndicat/ aide individuelle, le demandeur pourra bénéficier des deux types d'avance.

Dans tous les cas où les avances sont mobilisées, les travaux doivent commencer dans les 6 mois après la décision attributive, prorogeable une fois. Le délai de démarrage des travaux est donc plus court que dans le cas où la copropriété ne souhaite pas bénéficier de ce dispositif (en effet, les travaux doivent commencer dans un délai de 1 an prorogeable une fois).

4. Le compte spécifique travaux

L'obligation de versement de l'aide au syndicat sur un compte spécifique au nom de la copropriété, dédié aux travaux objets de la subvention figurait dans des délibérations anciennes, pour les OPAH copropriété et les plans de sauvegarde.

Pour les autres cas d'aide au syndicat, une certaine latitude existait jusqu'alors dans le type de compte nécessaire pour obtenir le versement de la subvention. Désormais, le RGA précise les dispositions en la matière.

Dans certains cas, les syndicats de copropriétaires devront obligatoirement ouvrir, dès le dépôt du dossier, un compte spécifique travaux.

Le seuil de 30 000 € est retenu pour que cette condition devienne obligatoire. En deçà, le compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires reste suffisant. Dans tous les cas, seuls ces deux types de comptes sont recevables, à l'exclusion de tout autre.

Le seul cas dans lequel un compte professionnel est admis est celui des copropriétés sous administration provisoire.

Par ailleurs, cette exigence d'ouverture d'un compte spécifique travaux est systématique dans le cas de demande d'avances.

Le RIB justifiant de l'ouverture du type de compte requis pour l'obtention de la subvention est demandé dès le dépôt de la demande.

5. Précisions du Règlement Général de l'Agence concernant l'éligibilité du syndicat des copropriétaires

Le RGA précise les conditions d'éligibilité des copropriétés à l'aide au syndicat.

L'aide est dévolue aux copropriétés à usage prépondérant d'habitation, composées de 75 % de lots à usage principal d'habitation ou à défaut 75 % des tantièmes dédiés à l'habitation.

L'aide est calculée sur la totalité des travaux subventionnables, que les quotes-parts incombent à des lots d'habitation ou non. Toutefois, le calcul du plafond de travaux recevable est réalisé sur les seuls lots d'habitation.