



## Région Rhône-Alpes

Réunion régionale du 20 décembre 2012 sur les copropriétés

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Une évolution des orientations de l'Anah:

#### □ Une hiérarchie des textes

- ↪ Des textes qui dépassent le champ d'intervention strict de la Ministre chargée du logement et de l'Anah:
  - Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
  - Décret FART
- ↪ Le Code de la construction et de l'habitation
  - ex. plafonds de ressources PO
- ↪ Un RGA de l'Anah:
  - qui permet, sans changements incessants, la mise en œuvre des politiques de l'État et des orientations de l'Anah,
  - qui ne peut être modifié que sur délibération du CA

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Une évolution des orientations de l'Anah:

- Les conclusions et propositions du groupe de travail présidé par D Braye (janvier 2012)
  - ↪ Parmi les nombreuses propositions et plus particulièrement celles relatives au champ d'intervention de l'Anah, figure en priorité la mise en œuvre appropriée des outils existants, aux fins d'amélioration du traitement des copropriétés « redressables » : une priorité à la mise en œuvre appropriée des outils existants
  
- La circulaire de programmation de février 2013
  - ↪ Renforcement de l'orientation en faveur des aides mixtes, existantes depuis 2009, et de l'adaptation des aides au profil des propriétaires avec notamment
    - Une sollicitation systématique de l'opérateur dans ce sens
    - Une obligation de diagnostic complet

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Contenu du diagnostic « complet » préconisé : guides méthodologiques « copropriétés en difficulté » et « ingénierie des opérations programmées »

- Description de l'immeuble ou des immeubles
- Diagnostic juridique
- Description de l'environnement et diagnostic foncier: (territoire et environnement urbain, diagnostic foncier, analyse immobilière)
- Analyse du fonctionnement (syndic, conseil syndical, AG, gestion)
- Analyse patrimoniale et socio-économique
  - ↪ Stratégie patrimoniale des propriétaires: PO et PB
  - ↪ Profil socio-économique des occupants
- Analyse technique du bâti
  - ↪ Parties communes
  - ↪ Programme de travaux
  - ↪ Évaluation des économies de charges
  - ↪ Analyse des parties privatives
- Études et expertises complémentaires

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

- Les aides mises en œuvre en 2011 par l'Anah sont accordées en mobilisant plusieurs types de dispositifs

Aides aux copropriétés en 2011	Subventions accordées en M€
Aides aux syndicats	57
Aides individuelles	31
Ingénierie	2,5
Total	90,5

Aides mixtes pratiquées dans les départements 31, 34, d'Ile de France...

- Les aides mobilisées en 2011 par l'Anah sont accordées au bénéfice des copropriétés à des niveaux variant de quelques centaines d'€ à plusieurs dizaines de milliers d'€

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Pour quelles raisons évoluer vers des aides mixtes?

- Manque d'équité entre les régimes aides aux syndicats / aides individuelles PO et PB
- Inconvénients des aides accordées de façon stricte aux syndicats?
  - ↪ PB aidés sans contre-partie sociale (loyer maîtrisé)
  - ↪ PO aidés indépendamment de leurs niveaux de ressources
  - ↪ Pas d'engagement individuel des propriétaires (occupation...)
  - ↪ Un seul taux et un seul plafond de subvention, quelle que soit la situation des copropriétaires
- Inconvénients des aides accordées uniquement en aides individuelles pour des parties communes
  - ↪ Exclusion systématique de PO dont le revenu dépasse le plafond
  - ↪ Exclusion des PB en dehors des situations d'indignité ou de dégradation
  - ↪ Exigence d'engagement individuel des propriétaires et de contre-partie sociale, quelle que soit l'importance du projet

**Deux systèmes qui, s'ils ne sont pas combinés, ne sont pas adaptés à la diversité des situations dans les copropriétés**

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Dans quel but évoluer vers des aides mixtes?

#### □ Conjuguer effet de levier et équité

- ↪ Contribuer à une meilleure justice sociale en adaptant le taux de subvention au profil et aux engagements de chacun, dans une copropriété mais aussi sur un périmètre plus large (territoire de gestion opération programmée)
- ↪ Conjuguer l'effet levier de l'aide au syndicat (nécessaire au vote des travaux) avec:
  - une solvabilisation adaptée des propriétaires (reste à charge pour les PO les plus modestes)
  - Une incitation des PB à s'engager dans du loyer maîtrisé

#### □ Conjuguer deux curseurs pour trouver un meilleur équilibre

- ↪ Une subvention « socle commun » au syndicat de copropriété et donc à tous les copropriétaires
- ↪ Une subvention individuelle à certains copropriétaires, sous condition de
  - Ressources et d'engagement d'occupation pour le PO
  - Maîtrise de loyer et plafonds de ressources des locataires pour le PB

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Comment mettre en place un dispositif d'aides mixtes?

#### □ Formaliser cette politique du territoire de gestion

- ↪ Contractualisée avec l'Anah et l'État par la convention de gestion, dont l'annexe 2 contient des éléments essentiels du programme d'action (PAT), qui doit intégrer ces éléments
- ↪ Déclinée pour chaque opération programmée par sa convention d'opération (nécessité d'avenant le cas échéant)

#### □ Réaliser une étude globale, dans le cadre de l'élaboration du diagnostic multicritères et de la stratégie de redressement, identifiant:

- ↪ les travaux et leurs coûts
- ↪ les caractéristiques sociales de la copropriété et des copropriétaires



# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Comment mettre en place un dispositif d'aides mixtes?

- **Élaborer plusieurs scénarios, dans le cadre de l'élaboration du diagnostic multicritères et de la stratégie de redressement**
  - ↪ Pour chaque scénario, un plan de financement intégrant les aides mobilisables et les contre-parties (loyer pour les PB...)
  
- **Engager le processus de décision sur la base de plusieurs simulations et projections**
  - ↪ Avis préalable de la CLAH
  - ↪ Décision de l'autorité sur le montage financier retenu et le périmètre financier global
  - ↪ Complétude des dossiers assurée par l'opérateur
  - ↪ Dépôt des dossiers par un mandataire unique, représentant le syndicat et les copropriétaires
  - ↪ Décisions d'engagement selon la procédure classique

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Une adhésion nécessaire de tous les partenaires

- le délégataire ou le délégué, au niveau du territoire de gestion,
- Le maître d'ouvrage de l'opération programmée (Ville ou EPCI)
- L'opérateur missionné par le maître d'ouvrage de l'opération
- Le service instructeur des aides du territoire de gestion
  
- Les syndicats et syndicats des copropriétés
- Les autres partenaires de l'opération programmée (autres financeurs ou acteurs de la chaîne de décision)
  
- Le délégué de l'Agence dans le département
- Le délégué de l'Agence en région

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Un système « à la carte »

- Pas de recours « systématique » aux aides mixtes: système inadapté aux très grosses copropriétés (jusqu'à plusieurs milliers de logements) ou à certains dossiers spécifiques (urgence...)
- Pas de pourcentage fixe pour les parts respectives d'aides au syndicat et d'aides individuelles car les montants doivent être arrêtés en fonction du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et des scénarios qui seront proposés
- Recommandations: ne pas trop complexifier pour veiller à la lisibilité du dispositif (retenir deux scénarios par ex. à l'échelle d'une opération programmée)

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Un cas pratique

- Présentation d'une copropriété dans une OPAH (cas présenté dans les « Cahiers de l'Anah » de septembre 2012)
  - ↪ 40 logements d'une surface moyenne de 50 m<sup>2</sup>, dont
    - 15 PO (5 non éligibles, 5 PO modestes et 5 PO très modestes)
    - 25 PB (15 prêts à conventionner)
  - ↪ Immeuble moyennement dégradé (grille)
  - ↪ Coût total des travaux: 520.000 € HT, soit 13.000 € par logement
  - ↪ Plafond de subvention: 182.000 € (35%)

# Copropriétés - Une optimisation des aides de l'Anah

## Les aides mixtes et les contre-parties sociales

### ■ Un cas pratique: un calcul d'aide au syndicat et deux alternatives d'aides mixtes

		logements subventionnés		taux de subvention	Subvention par logement	reste à charge pour le propriétaire	montant total de la subvention
		Nature	nombre				
<b>Scénario 0 d'aide uniquement au syndicat</b>		tous	40	35%	4 550 €	8 450 €	182 000 €
<b>Scénario 1 d'aide mixte favorisant l'aide individuelle</b>	socle de subvention au syndicat sans aide individuelle	logements sans contre-partie sociale	15	19%	2 438 €	10 563 €	182 000 €
	aide au syndicat + aide individuelle PO	PO modestes	5	39%	5 038 €	7 963 €	
		PO très modestes	5	54%	6 988 €	6 013 €	
	aide au syndicat + aide individuelle PB	PB avec loyer maîtrisé	15	44%	5 688 €	7 313 €	
<b>Scénario 2 d'aide mixte favorisant l'aide au syndicat</b>	socle de subvention au syndicat sans aide individuelle	logements sans contre-partie sociale	15	25%	3 250 €	9 750 €	182 000 €
	aide au syndicat + aide individuelle PO	PO modestes	5	37%	4 810 €	8 190 €	
		PO très modestes	5	42%	5 460 €	7 540 €	
	aide au syndicat + aide individuelle PB	PB avec loyer maîtrisé	15	42%	5 460 €	7 540 €	