



**Région Rhône-Alpes  
Observatoire régional de l'habitat  
et du logement**

Les adaptations réglementaires de  
l'Anah concernant les copropriétés

# Sommaire

- Mesures prises par l'Anah en 2012
- Délibération d décembre 2012 et circulaire de programmation 2013
- Délibération du 13 mars 2013

# Mesures prises par l'Anah en 2012

- **Présentation du rapport Braye au ministre B Apparu en janvier 2012**
- **Mise en place dès le 1er janvier 2012 du pôle (interne) d'expertise et d'appui et de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage « flash »**
- **Délibération de mars 2012 et instruction de juin 2012:**
  - **recevabilité des travaux permettant la scission et des travaux de résidentialisation réalisés sur une copropriété en difficulté**
  - **financement à titre expérimental de dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés**
  - **financement à titre expérimental de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété**
- **Instruction du 11 avril 2012 relative à l'application du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriété**
- **Délibération de juin 2012**
  - **diagnostic de la copropriété et à sa stratégie de redressement**
  - **Toilettage de la réglementation existante**

## ■ Priorités d'intervention pour l'année 2013

- Redressement des copropriétés en difficulté et prévention de la dégradation des copropriétés fragiles = une des quatre grandes priorités fixées par l'État à l'Anah et déclinées en objectifs
- Objectifs de réalisation
  - ↪ Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé dans les copropriétés : 6.500 logements
  - ↪ Traitement des copropriétés, hors HI et TD, c'est à dire des copropriétés fragiles et en difficulté: 20.000 logements
- Vote par le CA de l'Anah du budget d'aide aux copropriétés
  - ↪ 71 M€ d'AE (+48%) pour un budget total d'intervention de 508 M€ (+22%)

## ■ Répartition régionale des dotations

- Prise en compte des demandes spécifiques concernant les copropriétés dans les dotations régionales
- Réserve nationale pour faire face aux opérations à enjeux, à même de déséquilibrer les budgets régionaux

## ■ Répartition régionale des objectifs

- Pas de répartition d'objectifs en copropriétés

## ■ Programmation régionale

- Exigence d'analyse stratégique
- Répartition des dotations et des objectifs
- Constitution d'une réserve régionale
- Sanctuarisation des « PO énergie »

## ■ Orientations spécifiques pour les copropriétés

- Précisions relatives aux travaux en parties communes donnant lieu à une aide individuelle au PO éligible sur sa quote-part, en particulier en copropriété en difficulté
- Rappel de l'obligation de diagnostic complet depuis le 1er janvier 2013 pour la mise en place d'une stratégie de redressement pérenne
  - ↪ 4 volets: social, économique, juridique et technique
  - ↪ 3 objectifs: connaître la situation réelle de la copropriété, mesurer la pertinence des travaux et s'assurer de la compatibilité des aides avec les moyens des propriétaires

## ■ Aides mixtes

- Favoriser les aides mixtes
  - ↪ Dispositif existant depuis 2009
  - ↪ Objectif: meilleure solvabilisation des PO éligibles et développement d'une offre de logements locatifs à loyer maîtrisé
  - ↪ Sollicitation systématique de l'opérateur dans ce sens, afin de s'assurer que les aides de l'Anah sont accordées de manière préférentielle à son public éligible (exemple d'exception: les très grandes copropriétés)
- Cas particulier des copropriétés où un organisme public est propriétaire d'un nombre non négligeable de logements
  - ↪ Conditionner l'octroi de l'aide au syndicat à leur renoncement à bénéficier de leur quote-part

# Délibération du 13 mars 2013

## ■ Éléments de contexte

- **Motivation des perspectives d'adaptation**
  - ↪ **Renforcement des priorités de l'Anah (cf. circulaire de programmation) et facilitation de leur mise en œuvre**
  - ↪ **Modification et accroissement de la ressource de l'Anah et insertion de son action dans l'ensemble des actions de l'État en faveur de l'efficacité énergétique et de la lutte contre la précarité énergétique**
  
- **Prises de décision à plusieurs niveaux**
  - ↪ **Propositions dont la décision est différée pour celles qui dépassent le champ d'intervention de l'Anah**
  - ↪ **Cohérence des actions avec les projets gouvernementaux (loi Duflot, transition énergétique...)**

# CA du 13 mars 2013

## ■ Calendrier

- Délibération du 13 mars 2013 exécutoire globalement le 13 avril 2013**
- Adaptation du régime des aides de l'Anah applicable pour les dossiers déposés à compter du 1er juin 2013**
- Relèvement des plafonds de ressources applicables le 1er juin 2013, après avis du CNH et publication de l'arrêté ministériel**
- Élargissement du FART conditionné par la modification du décret (pré-arbitrages en attente au 13 mars 2013)**

# Délibération du 13 mars 2013

## ■ Aide aux syndicats

- OPAH copropriétés ou volet copros d'une OPAH: substitution de la pathologie lourde par une possibilité de déplafonnement si dégradation importante ( $ID > 0,55$ ), désordres structurels importants ou gain énergétique supérieur à 50%
  - ↪ du montant des travaux
  - ↪ du taux plafond de subvention dans la limite de 50%
- Aide conditionnée par une évaluation énergétique avant / après dans tous les cas, pour chaque dossier (sauf exception)

## ■ Aides individuelles

- Système des aides mixtes conforté par une meilleure modulation du taux d'effort
- Respect des régimes PO / PB désormais plus favorable
- PO: Meilleur financement de la lutte contre la précarité énergétique et relèvement des plafonds de ressources
- PB : prise en compte des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % dans les logements peu ou pas dégradés