



Premier Ministre
Commissariat Général
à l'Investissement



Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement - 16 novembre 2012

Des adaptations visant les travaux de requalification des copropriétés en difficulté

- * **Décret du 2 avril 2012 relatif à la mise en œuvre du programme « Habiter Mieux »**
- * **Instruction du 11 avril 2012 relative à l'application du programme « Habiter Mieux » dans le cas de travaux réalisés en parties communes de copropriétés**
- * **Instruction du 5 juin 2012 relative à certaines mesures visant à améliorer les interventions de l'Anah en direction des copropriétés fragiles ou en difficulté**

Programme « Habiter Mieux » adaptation au cas particulier des copropriétés

- * Possibilité de prendre en compte les travaux réalisés en parties communes, en considérant le gain énergétique « à l'immeuble ».
- * Gain énergétique de 25%.
- * Seuls les travaux en partie communes sont visés, y compris pour les travaux privés mais d'intérêt collectif.
- * évaluation énergétique réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble (évaluation obligatoire).

Une évaluation par logement n'est pas nécessaire (sauf réalisation concomitante de travaux en partie privée pour atteindre les 25%).

- * **Obligation de réaliser une évaluation énergétique**
- * **Obligation d'accompagnement**
- * Les aides aux syndicats de copropriétés et les aides individuelles sont traitées sous la forme de dossiers uniques.
- * Une liste des copropriétaires est fournie et chaque copropriétaire éligible signe un engagement (avec justificatif des revenus de chacun).
- * Utiliser la procédure des copropriétaires ayant un mandataire commun.
- * L'évaluation énergétique est fournie dans le cadre du dossier commun.

Désormais, en secteur programmé, on peut aider un syndicat de copropriété au titre du programme « Habiter Mieux » sans aide individuelle.

L'obligé référent dans le département (EDF ou Total) doit être consulté pour le Certificat d'Economie d'Energie (CEE).

Instruction du 5 juin 2012 : Les travaux de résidentialisation ou ceux permettant une scission ultérieure des copropriétés

- * **Résidentialisation** (exemple de travaux) :
 - réaménagement des espaces extérieurs,
 - aménagement des places de stationnement,
 - pose de grilles ou de haies en limite parcellaire,
 - amélioration des halls d'accès,
 - sécurisation des accès...
- * **Facilitation des scissions**
 - création, adaptation ou détournement des réseaux ...

La DDT (via la DREAL) transmet le projet à l'Anah (Pôle national de connaissance et d'expertise sur les copropriétés en difficulté)

décision : DG de l'Anah.

Instruction du 5 juin 2012 : Financement à titre expérimental de dispositifs de veille et d'observation des copropriétés

- * **Objectif** : améliorer la connaissance du parc de logements en copropriétés, développer des fonctions de veille continue, détecter les évolutions négatives et repérer les copropriétés nécessitant une intervention ciblée.
- * pour un recueil régulier des données, sur plusieurs années (3 ans minimum)
- * engagement à fournir à l'Anah certaines données
- * subvention de 50% maximum de la dépense subventionnable plafonnée à 120 000 €ht.
- * ce financement expérimental s'applique aux demandes déposées avant le 31 décembre 2013, et fera l'objet, avant cette date, d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Anah.

Instruction du 5 juin 2012 :

Financement à titre expérimental de programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété

- * Cible : **copropriétés potentiellement fragiles**
- * **Objectif** : prévenir, mieux connaître les fragilités, pérenniser l'action publique.
- * Ingénierie opérationnelle :
 - Repérage, animation, diagnostic multicritères ou expertise ponctuelle, accompagnement individualisé, mission de suivi et signalement
- * Veille et observation
- * Signature d'une convention spécifique, durée 3 ans
- * Subvention de 50% pour un dépense maximale de 100 k€/an

En 2012, réorganisation de l'Anah

- * pôle de compétence « copropriétés »
 - rattaché directement à la Direction
 - chargé des études, expérimentations, évaluations, appui pour les dossiers complexes et sensibles
- * comité de projet chargé du programme « Habiter Mieux »

Financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour des dossiers complexes et sensibles

Mise à disposition d'un outil de pré-repérage des copropriétés fragiles

- principe d'une notation A, B, C, D, à partir de données Filocom : 19% des copropriétés et 15 % de logements classés D
- copropriétés des aires urbaines et des pôles d'emploi de l'espace rural
- résultats à la section cadastrale et à la copropriété

Orientations 2013

- Rupture avec la logique de guichet, Anah animateur
- Travail en réseau et en partenariat
- Anah au service des territoires
 - Animation régionale (« projet d'animation territoriale »)
 - Appui et expertise aux acteurs locaux
- En travaux pour 2013
 - Regroupement en une seule instruction de tout ce qui concerne les copropriétés
 - Création d'une réglementation sur le portage
 - Circulaire de programmation : clarification de modalités d'intervention : contre-partie sociale, aide mixte