

Intervenir en copropriété

Dispositifs et outils de l'Anah
pour accompagner les interventions locales



PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS

- Prévenir
- Redresser
- Transformer

RECUEIL
— ÉDITION 2025



Préface

Face à l'ampleur croissante des fragilités du parc de copropriétés, le Plan Initiative Copropriétés, lancé en 2018, s'affirme comme une **réponse structurée, progressive et territorialisée aux enjeux complexes de l'habitat privé dégradé.**

Porté par l'Anah en partenariat étroit avec les collectivités et les partenaires nationaux ce plan repose sur une approche à la carte, fondée sur trois axes d'intervention complémentaires :

AXE TRANSFORMATION :

traiter les situations de copropriétés très dégradées, qui nécessitent des opérations lourdes de transformation ou de recyclage (ORCOD, démolition, portage massif...);

AXE REDRESSEMENT :

sauvegarder et redresser les copropriétés dégradées, en intervenant sur leur gestion, leur fonctionnement ou leur structure juridique via des outils comme les OPAH Copropriété Dégradée, Plans de Sauvegarde, portage ciblé ou aides à la gestion;

AXE PRÉVENTION :

prévenir la dégradation des copropriétés fragiles, grâce à l'observation (RNC, VOC), l'accompagnement (POPAC), et l'appui à la mobilisation des copropriétaires.

Ce recueil met à jour et **illustre la diversité de la boîte à outils opérationnelle et financière mobilisable dans le cadre du PIC**, qui va de l'ingénierie en amont (diagnostics, études, MOUS) jusqu'aux aides aux travaux, au portage immobilier, ou à la gestion urbaine et sociale de proximité. Il s'inscrit dans une dynamique nationale renforcée, avec un élargissement du périmètre d'intervention aux territoires périurbains, ruraux et aux centres anciens, au-delà des 17 sites initialement en suivi national.

À travers ce document, l'Anah et ses partenaires réaffirment leur volonté de proposer aux collectivités un cadre lisible, adaptable et mobilisateur pour agir efficacement contre la dégradation des copropriétés, dans une logique de projet urbain intégré, de justice sociale et de résilience territoriale.



Sommaire

Étudier et observer les copropriétés

08

Le registre national des copropriétés (RNC)

09

CoproFF : le référentiel national des copropriétés

10

Le dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC)

11

Le diagnostic multicritères (DMC)

12

L'étude pré-opérationnelle

Accompagner les copropriétés dans des dispositifs opérationnels

15

Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC)

16

Le volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée de l'habitat (OPAH volet CD)

18

L'OPAH « copropriétés dégradées » (OPAH-CD)

20

Le plan de sauvegarde (PDS)

22

L'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

Financer les projets des copropriétés

POUR LE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DISPOSITIF

26

Aides aux travaux pour les copropriétés en dispositif de redressement

27

Majoration des aides aux travaux de redressement (X+X)

28

Majoration des aides aux travaux pour les copropriétés sous arrêtés

29

Aide au redressement de la gestion

30

Expertises complémentaires

31

Réaménagement des copropriétés (aide aux travaux de scission et/ou résidentialisation)

32

GUSP copropriété (aide à la gestion urbaine et sociale de proximité du parc privé)

34

Portage ciblé de lots

36

Accompagnement à la carence d'un syndicat de copropriété

Le versement des subventions

L'approche de la notion de copropriété en difficulté par les acteurs judiciaires

POUR LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE EN COPROPRIÉTÉ

39

Aide aux travaux pour
les copropriétés sous arrêtés

40

Aide aux travaux d'office
pour accompagner
les collectivités locales

42

Aide aux travaux pour
les copropriétés sous
administration provisoire
(29-1)

POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

44

MaPrimeRénov' Copropriété

45

Expérimentation MaPrimeRénov'
Copropriété pour
les copropriétés de 20 lots
d'habitation ou moins

POUR L'ADAPTATION ET L'ACCESSIBILITÉ DES COPROPRIÉTÉS

47

Aide pour les travaux
d'adaptation en copropriété

49

Les règles d'avances
en copropriété

50

Les règles d'écèlement
des subventions pour les SDC

52

Mandataire ad hoc

53

Administration provisoire
– art 29-1 de la loi
du 10 juil. 1965

54

Carence d'un syndicat
de copropriétaires



Étudier et observer les copropriétés

- Le registre national des copropriétés (RNC)
- CoproFF : le référentiel national des copropriétés
- Le dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC)
- Le diagnostic multicritères (DMC)
- L'étude pré-opérationnelle

■ ÉTUDIER ET OBSERVER

Le registre national des copropriétés (RNC)

RÔLE

Le registre national des copropriétés (RNC), tenu par l'Anah, permet de recenser les copropriétés à usage d'habitat dans l'ensemble du territoire national. L'enregistrement des copropriétés est obligatoire.

Introduit par la loi Alur, le registre est un outil pour mieux connaître le parc des copropriétés et prévenir des situations de fragilisation des copropriétés (dégradation du bâti, forte consommation énergétique, difficultés financières et sociales...).

FONCTIONNEMENT

Le représentant légal de la copropriété ou le notaire procède en ligne à l'immatriculation et à la mise à jour des données de la copropriété.

Lors de la vente d'un lot ou d'une demande de subvention le représentant légal peut extraire une fiche synthétique des données de la copropriété sur le registre.

ACCÈS AUX DONNÉES

Les données collectées contribuent aux politiques publiques à destination des copropriétés. Elles sont accessibles :

- Au grand public via la consultation de l'annuaire (accès à des informations limitées) ;
- Aux chercheurs via les données en opendata ;
- Aux collectivités et services de l'État (production de rapport, données brutes).

→ www.registre-coproprietes.gouv.fr

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Articles L.711-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation
- Fiches mémos disponibles sur la rubrique « Aide et contact » du registre des copropriétés

OBJECTIFS/ENJEUX

Le RNC permet de :

- **Connaître et consolider** la connaissance du parc de copropriétés sur un territoire par ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état ;
- **Ouvrir** de nouvelles possibilités de traitement statistiques (nouveaux indicateurs, croisement avec les fichiers fonciers et autres données existantes), de cartographier, de comparer ;
- **Comprendre** les processus de fragilisation, de construire des outils de repérage adaptés aux spécificités locales ;
- **Alimenter** les Programmes locaux de l'habitat (PLH) et les observatoires locaux de l'habitat, en couplant les données du registre aux dispositifs existants ;
- **Adapter et être éligibles** aux dispositifs à destination des copropriétés : MaPrimeRénov' Copropriété, Veille et observation des copropriétés (VOC), Programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC), Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH-copros, OPAH-RU avec un volet « copropriétés »), plans de sauvegarde, etc. ;
- **Évaluer** les dispositifs opérationnels de redressement des copropriétés, en surveillant l'évolution des dettes, des impayés, les levées d'arrêtés, etc. ;
- **Rendre plus visible** l'action publique à destination des copropriétés, en réunissant les acteurs, en créant de nouvelles synergies dans les territoires ;
- **Mettre à disposition** des éléments de comparaison des charges, utiles aux syndicats et aux copropriétaires dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et de favoriser une meilleure information des futurs acquéreurs ;
- **Favoriser** une prise de conscience des copropriétaires.

■ ÉTUDIER ET OBSERVER

CoproFF : le référentiel national des copropriétés

RÔLE

- **Outiller** les acteurs locaux en matière d'observation des copropriétés.
- **Construire** un référentiel national des copropriétés qui complète le registre national des copropriétés avec l'ajout des données des fichiers fonciers.

FONCTIONNEMENT

Construit dans le cadre d'un partenariat entre l'Anah et le Cerema, il apporte :

- Un appariement de la plupart des copropriétés immatriculées dans le RNC avec une table unifiée du parcellaire des fichiers fonciers ;
- Un repérage des copropriétés non immatriculées à partir des variables relatives aux propriétés divisées en lots des fichiers fonciers ;
- Un enrichissement de la description des copropriétés à partir d'indicateurs issus des fichiers fonciers mais aussi de DV3F et de la base des Diagnostic de Performance Énergétique de l'Ademe.

ACCÈS AUX DONNÉES

Accessible pour les ayants-droits des données foncières sur leur territoire de compétence, cette donnée est élaborée à partir principalement de deux sources : le Registre National des Copropriétés (RNIC) et les Fichiers fonciers.

Les données sont mises à jour annuellement.

→ datafoncier.cerema.fr/coproff

OBJECTIFS/ENJEUX

CoproFF permet de :

- **Caractériser** toutes les copropriétés en termes de taille, occupation, gestion, impayés, etc. ;
- **Constituer** un outil d'aide à la sensibilisation aux enjeux des copropriétés ;
- **Être mobilisable** dans le cadre d'études pré-opérationnelles ou autres diagnostics ;
- **Permettre** la définition de stratégies d'intervention sur les territoires.



■ ÉTUDIER ET OBSERVER

Le dispositif de veille et d'observation des copropriétés (VOC)

INITIATIVE

- Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat
- La maîtrise d'ouvrage peut être confiée à un autre organisme (par ex : agence d'urbanisme)

ÉLABORATION

Pas de préalable requis

CONTENU

- Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah
- **Note détaillée précisant, selon les enjeux du territoire :**
 - La structuration de l'observatoire
 - Le recueil et l'analyse des indicateurs (a minima indicateurs de fragilités de l'Anah)
- **Périmètre :**
 - Une partie ou l'ensemble du territoire
 - L'ensemble ou un type de copropriétés avec un enjeu particulier (taille de copropriété, date de construction, typologie de quartier, etc.)

MODALITÉS

Bilan des 3 années

FINANCEMENT

Aide à l'ingénierie :

- 50% maximum avec un plafond de 120 000 € pour les 3 ans
- Études préalables : 50% maximum avec un plafond de 100 000 €

DURÉE

3 ans

OBJECTIFS/ENJEUX

Dispositif d'observation locale et de connaissance des copropriétés :

- **Améliorer** la connaissance du parc de logements en copropriété ;
- **Développer** des fonctions de veille en continue ;
- **Détecter** à temps les évolutions négatives ;
- **Repérer** les copropriétés nécessitant une intervention ciblée ;
- L'aide de l'Anah permet d'accompagner la collectivité dans la **mise en place et la structuration de l'outil**.

FINANCEUR

Anah et collectivité

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération n°2015-42 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

— Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016

■ ÉTUDIER ET OBSERVER

Le diagnostic multicritères (DMC)

MODALITÉS

La réalisation d'un DMC démontrant la difficulté de la copropriété est **indispensable pour mobiliser les financements de l'Anah** sur les copropriétés en difficulté.

Le DMC d'une copropriété est réalisé soit :

- Dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle en amont d'un dispositif de redressement ;
- Dans le cadre d'un dispositif en cours (POPAC, OPAH RU, OPAH CD multi-sites) pour intégrer le SDC à la liste des copropriétés en difficulté ;
- Dans le diffus, dans le cadre du financement d'une procédure de police au titre de la sécurité ou de la santé (hors procédures imminentes).

FINANCEMENT

La réalisation du DMC est sous maîtrise d'ouvrage de la collectivité :

- Dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle en amont d'un dispositif de redressement : Taux de 50% dans la limite d'un plafond de 100 000 € + 500 €/lot
- Dans le cadre d'un dispositif en cours : Taux de 50% dans la limite d'un plafond de 100 000 € + 500 €/lot

La réalisation du DMC est sous maîtrise d'ouvrage du SDC :

- Dans le diffus, dans le cadre du financement d'une procédure de police au titre de la sécurité ou de la santé : pas de subvention Anah. Dans ce cas ci, la collectivité locale peut réaliser le DMC ou le financer mais n'aura pas d'aides.

OBJECTIFS/ENJEUX

Qualifier la situation d'une copropriété sur chacun de ces 5 axes :

- **État du bâtiment** : date de construction, besoin en travaux, état des équipements etc.
- **Fonctionnement et organisation** : type de gestion, fonctionnement des AG, ASL/AFUL, etc.
- **Situation financière** : budget, débiteurs, dettes fournisseurs etc.
- **Occupation/profil des propriétaires** : %PB, capacité d'endettement des copropriétaires pour des travaux, etc.
- **Environnement** : accessibilité, image, marché immobilier, qualité patrimoniale etc.

Le cahier des charges des clauses techniques particulières (CCTP) type d'une étude pré-opérationnelle, proposé par l'Anah, définit une liste d'indicateurs pertinents à regarder pour qualifier l'état de la copropriété et son potentiel de redressement.



RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Méthodologie de CCTP
Étude pré-opérationnelle
« copropriété en difficulté »
- Délibération n° 2024-44 :
Régime d'aide applicable
aux syndicats de copropriétaires
de copropriétés en difficulté

■ ÉTUDIER ET OBSERVER

L'étude pré-opérationnelle « copropriété en difficulté »

INITIATIVE

- Maire ou président d'EPCI compétent en matière d'habitat

CONTENU

L'étude comprend :

- En tranche ferme, deux missions :
 - mission 1 : réalisation de l'étude pré-opérationnelle,
 - mission 2 : définition et mise en œuvre des actions de communication et de concertation qui doivent être mises en place parallèlement à la réalisation de l'étude pré-opérationnelle.
 - En tranche conditionnelle : l'établissement de la future convention d'opération Anah,
- L'étude pré-opérationnelle peut porter sur une copropriété ou sur un ensemble de copropriétés. Pour chaque copropriété un DMC sera établi.

OBJECTIFS/ENJEUX

L'étude pré-opérationnelle d'une copropriété ou d'un groupe de copropriétés doit permettre :

- De connaître le **contexte territorial** dans lequel s'inscrit la ou les copropriété(s) ;
- De réaliser un **diagnostic multicritères (DMC)** précis de chaque copropriété notamment pour identifier les caractéristiques et l'ampleur des difficultés endogènes et exogènes.

Pour identifier les difficultés **endogènes** (liées à la copropriété elle-même) :

- analyser l'organisation structurelle, juridique de la copropriété et analyser la gouvernance de la copropriété,
- connaître le profil et la stratégie patrimoniale des copropriétaires (occupants et bailleurs), connaître le profil socio-économique des occupants (propriétaires et locataires),
- analyser la gestion et les documents comptables et financiers de la copropriété : gestion, coût des charges, montant et type d'impayés de charges...,
- identifier les difficultés techniques et les besoins en travaux (selon la qualité technique et énergétique recherchée ou possible).

Pour identifier les difficultés **exogènes** (liées à l'environnement) :

- analyser les difficultés extérieures pouvant impacter la copropriété : environnement urbain, projet d'aménagement ayant un impact sur l'immeuble...,
- analyser le fonctionnement du marché immobilier local.

- De **définir la possibilité ou non de redresser la copropriété** en agissant sur la copropriété elle-même et sur son environnement en tenant compte de 3 critères :

- l'ampleur des difficultés et le coût nécessaire à leur résorption,
- la capacité des copropriétaires en place s'investir dans un projet,
- les moyens judiciaires, opérationnels et financiers mobilisables par les pouvoirs publics (collectivités locales/État).

- De **définir la stratégie à mettre en œuvre** :

Redressement ou recyclage : quel dispositif et quels outils financiers à mobiliser.



MODALITÉS

La mission d'étude pré-opérationnelle devra être menée par une équipe pluridisciplinaire présentant les compétences suivantes :

- spécialiste des dispositifs relevant de l'habitat privé ancien et de leurs ingénieries de financements ;
- expert des copropriétés (aspects juridiques notamment) ;
- maîtrise des techniques de rénovation en particulier énergétique en immeuble collectif (articulation parties communes et privatives) ;
- dispositifs d'accompagnement social des ménages ;
- actions de communication et de concertation des politiques publiques.

FINANCEMENT

- 50% avec un plafond de 100 000 € HT + 500 €/lot

L'étude pré-opérationnelle peut être celle de l'OPAH RU, dans ces conditions :

- 50% avec un plafond de 200 000 € HT

DURÉE

La mission confiée au titulaire commencera à compter de la date de réunion du 1^{er} Comité de pilotage de la mission et devra se dérouler sur une période maximale de 9 mois à compter de la date de la 1^{re} réunion.

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Méthodologie de CCTP
Étude pré-opérationnelle
« copropriété en difficulté »

Accompagner les copropriétés dans des dispositifs opérationnels

- Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC)
- Le volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée de l'habitat (OPAH volet CD)
- L'OPAH « copropriétés dégradées » (OPAH-CD)
- Le plan de sauvegarde (PDS)
- L'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

■ DISPOSITIF OPÉRATIONNEL

Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC)

Dispositif d'accompagnement et de prévention des premières fragilités des copropriétés

INITIATIVE

Maire ou président d'EPCI
compétent en matière d'habitat

ÉLABORATION

Pas de préalable requis

CONTENU

■ Convention signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah

■ Clauses-types de la convention validées en CA de l'Anah

■ Périmètre :

- une copropriété
- un groupe de copropriétés
- un territoire plus large (infracommunal, communal, intercommunal)

■ Missions (au choix) :

- Repérage
- Animation : mise en place de partenariat, sensibilisation et formation ciblée des acteurs de copropriétés
- Diagnostic multicritères de la copropriété ou des copropriétés
- Accompagnement individualisé pour résoudre les premières difficultés
- Suivi et signalement

■ 3 typologies de dispositifs :

- Lorsque des fragilités sont pré-repérées ou observées
- Dans certains cas, en amont d'un dispositif de redressement (OPAH-CD, PDS par exemple)
- Après un dispositif de redressement pour continuer l'accompagnement de la copropriété

FINANCEMENT

■ Aide à l'ingénierie :

- **Suivi-animation** : 50% maximum avec un plafond de 100 000 €/an
- **Expertises complémentaires** (cf. fiche spécifique)
- **Aide au redressement de la gestion** (cf. fiche spécifique)
- Pour les copropriétés du POPAC ayant fait l'objet d'un diagnostic multicritères

DURÉE

3 ans
Prolongation possible d'une année sur justification

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération n° 2015-42 du 25 novembre 2015 relative à la généralisation du financement des dispositifs locaux de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)
- Instruction relative aux dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et aux programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) du 7 mars 2016

■ DISPOSITIF OPÉRATIONNEL

Le volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée de l'habitat (OPAH volet CD)

Dispositif d'accompagnement au redressement d'une ou des copropriétés d'un périmètre d'OPAH sur les plans de la gestion, de l'accompagnement social et du bâti

INITIATIVE

Maire ou président d'EPCI
compétent en matière d'habitat

ÉLABORATION

Réalisation d'une étude
pré-opérationnelle avec un diagnostic
multicritères pour les copropriétés
incluses dans un périmètre déterminé
et listées dans la convention

CONTENU

■ **Convention d'OPAH simple, RU ou RR, signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat, le représentant de l'Anah et le représentant de l'État dans le département**

■ **Clauses-types de la convention validées en CA de l'Anah**

INSTANCE DE PILOTAGE

- Comités techniques
- Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité locale maître d'ouvrage

FINANCEMENT

■ **Aides aux travaux en parties communes (pour le SDC) :**

- 35%* maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépenses) (*majoration possible à 50% si indice de dégradation >0.55)
- Majoration de l'aide aux travaux en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5% (cf. fiche spécifique +X)
- Majoration de +20pts du taux de l'aide aux travaux si réalisation d'un gain énergétique de 35% minimum et de +10pts si sortie de passoire énergétique (cf. fiche spécifique MPR Copropriété)
- Majoration jusqu'à 100% du montant des travaux HT pour les travaux sous arrêtés ou procédure (cf. fiche spécifique)

■ **Aide à l'ingénierie (pour la collectivité) :**

- **Étude pré-opérationnelle :**
50% avec un plafond de dépenses de 200 000€ HT
- **Suivi animation :**
50% avec un plafond de dépenses de 250 000€ HT/an
- **Expertises complémentaires** (cf. fiche spécifique)

■ **Aide au portage ciblé de redressement**
(cf. fiche spécifique)■ **Aide au redressement de la gestion**
(cf. fiche spécifique)■ **Aide à la gestion urbaine et sociale de proximité**
(cf. fiche spécifique)■ **Aide aux travaux de scission et/ou de résidentialisation** (cf. fiche spécifique)



ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Rôle de l'opérateur de suivi-animation du dispositif comme relai :

- Identifier les ménages en difficultés et en situation d'endettement vis-à-vis du SDC ;
- Recherche de solutions de solvabilisation des ménages : accompagnement individualisé pour résoudre les dettes et accéder aux aides auxquelles ils peuvent être éligibles en lien avec les acteurs sociaux du territoire ;
- Possibilité de bénéficier du dispositif de fond de solidarité logement (FSL) pour les propriétaires occupants pour l'apurement d'arriérés et de dettes (selon les règlements départementaux).

PORTAGE CIBLÉ DE REDRESSEMENT

Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété
Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle

GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ

- Aide à l'amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes, et en facilitant la gestion de l'attente
- Anticiper l'usage de l'immeuble et de ses espaces extérieurs une fois les travaux réalisés.
- Accompagner les évolutions du quartier en renouvellement urbain par exemple.
- L'étude pré-opérationnelle doit interroger les besoins et les calibrer

DURÉE

5 ans
Pas de prolongation possible
Possibilité de mettre en place un POPAC post-dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement

FINANCEUR

Anah et collectivité

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- CCH L303-1 (OPAH)
- Délibération n° 2024-44 du 11 décembre 2024 relative au régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté
- Clauses-types des opérations programmées : annexe à la délibération n°2022-21 du 16 mars 2022
- Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence

■ DISPOSITIF OPÉRATIONNEL

L'OPAH « copropriétés dégradées » (OPAH-CD)

Dispositif d'accompagnement au redressement d'une ou plusieurs copropriétés sur les plans de la gestion, de l'accompagnement social et technique

INITIATIVE

Maire ou président d'EPCI
compétent en matière d'habitat

PRÉALABLES REQUIS

Réalisation d'une étude
pré-opérationnelle avec un diagnostic
multicritères

CONTENU

Convention d'OPAH CD signée entre la collectivité compétente en matière d'habitat et le représentant de l'Anah

- Reprise des clauses types validées en CA de l'Anah
- Périmètre : une copropriété ou une liste de copropriétés : liste d'adresses annexées à la convention, elles doivent disposer d'un diagnostic multicritères (DMC)

INSTANCE DE PILOTAGE

- Comité technique
- Comité de pilotage annuel (a minima) présidé par la collectivité locale maître d'ouvrage

INSTANCE DE SUIVI ET D'ACCOMPAGNEMENT DE(S) COPROPRIÉTÉ(S)

Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence : 1/trimestre environ)

- Commission sociale
- Commission gestion/impayés
- Commission technique

FINANCEMENT

■ Aides aux travaux en parties communes (pour le SDC) :

- 35%* maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépenses) (*majoration possible à 50% si indice de dégradation >0.55)
- Majoration de l'aide aux travaux en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5% (cf. fiche spécifique +X)
- Majoration de +20pts du taux de l'aide aux travaux si réalisation d'un gain énergétique de 35% minimum et de +10pts si sortie de passoire énergétique (cf. fiche spécifique MPR Copropriété)
- Majoration jusqu'à 100% du montant des travaux HT pour les travaux sous arrêtés ou procédure (cf. fiche spécifique)

■ Aide à l'ingénierie (pour la collectivité) :

- **Étude pré-opérationnelle :**
50% avec un plafond de dépenses de 100 000€ HT + 500€/logement
- **Suivi animation :**
50% maximum avec un plafond de dépenses de 150 000€ HT/an + 500€/lgt/an
- **Expertises complémentaires** (cf. fiche spécifique)

■ Aide au portage ciblé de redressement (cf. fiche spécifique)

■ Aide au redressement de la gestion (cf. fiche spécifique)

■ Aide à la gestion urbaine et sociale de proximité (cf. fiche spécifique)

■ Aide aux travaux de scission et/ou de résidentialisation (cf. fiche spécifique)

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Rôle de l'opérateur de suivi-animation du dispositif comme relai :

- Identifier les ménages en difficultés et en situation d'endettement vis-à-vis du SDC ;
- Recherche de solutions de solvabilisation des ménages : accompagnement individualisé pour résoudre les dettes et accéder aux aides auxquelles ils peuvent être éligibles en lien avec les acteurs sociaux du territoire ;
- Possibilité de bénéficier du dispositif de fond de solidarité logement (FSL) pour les propriétaires occupants pour l'apurement d'arriérés et de dettes (selon les règlements départementaux).

PORTAGE CIBLÉ DE REDRESSEMENT

Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété

Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle

GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ

- Aide à l'amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes, et en facilitant la gestion de l'attente
- Anticiper l'usage de l'immeuble et de ses espaces extérieurs une fois les travaux réalisés.
- Accompagner les évolutions du quartier en renouvellement urbain par exemple.
- L'étude pré-opérationnelle doit interroger les besoins et les calibrer.

DURÉE

3 ou 5 ans

Une prolongation de 2 ans est possible
Possibilité de mettre en place un POPAC post-dispositif pour une durée de 3 ans maximum pour finaliser le redressement

FINANCEUR

Anah et collectivité

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- CCH L303-1 (OPAH)
- Clauses-types des opérations programmées : annexe 1 à la délibération n°2020-38 du CA de l'Anah du 14 octobre 2020
- Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence



Saint-Nazaire

■ DISPOSITIF OPÉRATIONNEL

Le plan de sauvegarde (PDS)

Dispositif d'accompagnement d'une copropriété rencontrant des difficultés particulièrement graves, dans l'objectif d'assurer et consolider son maintien dans le statut privé

INITIATIVE

Préfet, agissant à son initiative ou sur proposition de :

- Maire
- Président d'EPCI compétent en matière d'habitat
- Association d'habitants, association de propriétaires
- Administrateur provisoire (le cas échéant)

ÉLABORATION

Création d'une commission chargée de l'élaboration d'un diagnostic de la situation et de la proposition d'un PDS qui doit être approuvé par le Préfet

VALIDATION

- **Approbation du projet de plan par le préfet après avis :**
 - Du maire et du président de l'EPCI
- **Arrêté préfectoral de création du plan de sauvegarde**
- **Plan approuvé transmis au SDC représenté par le syndic ou l'administrateur provisoire :**
 - Inscription des mesures préconisées par le PDS à l'ordre du jour de la prochaine AG suivant l'approbation dans un délai de 6 mois ;
 - En cas d'absence d'AG ou de rejet des mesures du PDS, le Maire ou le président de l'EPCI peut saisir le juge pour la nomination d'un administrateur provisoire ou le déclenchement d'une procédure de carence.
- **Désignation d'un coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution du PDS**

FINANCEMENT

■ **Aides aux travaux en parties communes (pour le SDC) :**

- 50% maximum du montant des travaux HT (sans plafond de dépenses)
- Majoration de l'aide aux travaux en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5% (cf. fiche spécifique +X)
- Majoration de +20pts du taux de l'aide aux travaux si réalisation d'un gain énergétique de 35% minimum et de +10pts si sortie de passoire énergétique (cf. fiche spécifique MPR Copropriété)
- Majoration jusqu'à 100% du montant des travaux HT pour les travaux sous arrêtés ou procédure (yc en phase d'élaboration du PDS) (cf. fiche spécifique)

■ **Aide à l'ingénierie (pour la collectivité) :**

- **Étude pré-opérationnelle** : 50% avec un plafond de dépenses de 100 000€ HT + 500€ HT/logement
- **Suivi animation** : 50% maximum avec un plafond de dépenses de 150 000€ HT/an + 500€ HT/lgt/an
- **Coordonnateur du PDS** : 50% d'un plafond de dépenses de 50 000€ HT/an
- **Expertises complémentaires** (cf. fiche spécifique)

■ **Aide au portage ciblé de redressement** (cf. fiche spécifique)■ **Aide au redressement de la gestion** (yc en phase d'élaboration du PDS) (cf. fiche spécifique)■ **Aide à la gestion urbaine et sociale de proximité** (cf. fiche spécifique)■ **Aide aux travaux de scission et/ou de résidentialisation** (cf. fiche spécifique)

CONTENU

Convention de mise en œuvre entre personnes de droit public compétentes, le syndic ou administrateur provisoire et personnes privées intéressées qui précise :

- Échéancier des mesures de redressement
- Conditions de leur financement
- Modalités d'intervention des différents opérateurs
- Modalités d'évaluation et de suivi

INSTANCE DE PILOTAGE

Commission (annuelle) présidée par le préfet de département et composée a minima du :

- Maire
- Président de l'EPCI
- Présidents du conseil départemental
- Président du Conseil syndical
- Syndic ou administrateur provisoire
- Représentant des propriétaires et des locataires
- Coordonnateur de plan de sauvegarde

INSTANCE DE SUIVI ET

D'ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

Animation par une équipe pluridisciplinaire des commissions thématiques (fréquence 1 fois par trimestre environ) :

- Commission sociale
- Commission gestion/impayés
- Commission technique

RÔLE DU COORDONNATEUR

- Désigné par le préfet
- Inscrit dans l'arrêté de création du PDS
- Chargé du bon déroulement du PDS et du respect des échéances et des engagements
- Le cas échéant :
 - adresse des mises en demeure aux parties
 - veille à l'articulation entre le PDS et la mission de l'administrateur provisoire
- Rapport sur sa mission auprès de la commission

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Rôle de l'opérateur de suivi-animation du dispositif comme relai :

- Identifier les ménages en difficultés et en situation d'endettement vis-à-vis du SDC ;
- Recherche de solutions de solvabilisation des ménages : accompagnement individualisé pour résoudre les dettes et accéder aux aides auxquelles ils peuvent être éligibles en lien avec les acteurs sociaux du territoire ;
- Possibilité de bénéficier du dispositif de fond de solidarité logement (FSL) pour les propriétaires occupants pour l'apurement d'arriérés et de dettes (selon les règlements départementaux).

PORTAGE CIBLÉ DE REDRESSEMENT

Acquisition d'un nombre limité de logements afin de contribuer au redressement financier de la copropriété

Calibrage des besoins en phase pré-opérationnelle

GESTION URBAINE ET SOCIALE DE PROXIMITÉ

- Aide à l'amélioration du cadre de vie des occupants en agissant sur leurs problématiques quotidiennes, et en facilitant la gestion de l'attente
- Anticiper l'usage de l'immeuble et de ses espaces extérieurs une fois les travaux réalisés
- Accompagner les évolutions du quartier en renouvellement urbain par exemple
- L'étude pré-opérationnelle doit interroger les besoins et les calibrer

DURÉE

5 ans

Si le redressement le nécessite, prolongation possible pour une période de 2 ans par le préfet après évaluation et consultation de la commission

FINANCEUR

Anah et collectivité

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- CCH L. 615-1 à L. 615-5
- CCH R. 615-1 à R. 615-5
- Article 29-10 de la loi du n°65-557 du 10 juillet 1965
- Instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Agence
- Annexe n°2 à la délibération n°2020-38 du CA de l'Anah du 14 octobre 2020

■ DISPOSITIF OPÉRATIONNEL

L'opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD)

Comparaison entre ORCOD de droit commun et ORCOD d'intérêt national

	ORCOD DE DROIT COMMUN	ORCOD D'INTÉRÊT NATIONAL
CONDITIONS D'ACCÈS	Contractualisation ORCOD DC	Critères de la loi : enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, complexité de traitement particulière, lourds investissements nécessaires + décret en Conseil d'État
INITIATIVE ET MOA PRINCIPALE	État, collectivités territoriales ou leurs groupements	État
CADRE CONTRACTUEL	Convention ORCOD entre personnes publiques dont l'opérateur chargé de la mise en œuvre ■ Financement déficit de portage : ANRU (NPNRU : recyclage et portage massif) ou Anah (recyclage et portage ciblé) + collectivité ■ Travaux urgence + rénovation : Anah, collectivités (EPCI, Région...) ■ DUP le cas échéant : collectivité ■ Relogement : État, EPCI, bailleurs ■ Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux ■ Aide à la gestion : Anah, collectivités ■ LHI : collectivité, ARS, SCHS ■ Projet urbain : collectivités, ANRU ■ Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville	Convention ORCOD IN entre partenaires publics ■ Financement déficit de portage : 100% TSE EPF ■ Travaux urgence + rénovation : Anah, collectivité (EPCI, Région...) ■ Relogement : État, bailleurs ■ Copropriétés mixtes : bailleurs sociaux ■ Aide à la gestion : Anah, collectivités ■ LHI : collectivité, ARS ■ Projet urbain : EPF, collectivités, ANRU ■ Accompagnement social & FSL : Département, EPCI, Ville
INSTANCE DE SUIVI PAR OPÉRATION	■ Signataires de la convention ■ Instance présidée par la collectivité maître d'ouvrage ■ Niveau de représentation de l'État selon les enjeux	■ Signataires de la convention ■ Annuellement environ : présidée par le préfet de région ■ Mensuellement environ : présidée par le préfet de département et la collectivité, maître d'ouvrage

	ORCOD DE DROIT COMMUN	ORCOD D'INTÉRÊT NATIONAL
OPÉRATEUR CHARGÉ DE LA COORDINATION	■ Recyclage : SPL, SEM, Aménageur, EPF local, concessionnaire d'aménagement ■ Redressement : opérateur suivi-animation du PDS, OPAH-CD	EPF en tant qu'opérateur d'État
DÉFICIT FONCIER EN RECYCLAGE ET PORTAGE MASSIF	■ ANRU : 80% du déficit + collectivités ■ Anah : 80% du déficit de carence + collectivités	TSE EPF ad hoc, si elle est votée
PORTAGE DE REDRESSEMENT	Aide au portage ciblé de l'Anah (cf. fiche spécifique)	EPF
INGÉNIERIE	ANRU/Anah + collectivité maître d'ouvrage	ANRU/Anah + collectivité maître d'ouvrage
TRAVAUX DE RÉHABILITATION	Anah + collectivités	Anah + collectivités
OPÉRATEURS DE PORTAGE	■ Recyclage : Outil local, aménageur, ou EPF ■ Redressement : opérateur local ou nouvel opérateur ad hoc filiale du groupe CDC Habitat ■ Portage massif pérenne/copropriété mixte : bailleur social à mobiliser	■ Recyclage : EPF ■ Redressement : EPF ou opérateur ad hoc ■ Portage massif pérenne/copropriété mixte : EPF et bailleur social à mobiliser
RELOGEMENT	■ À la charge de la collectivité ; engagement de l'EPCI pouvant être prévu dans la convention ■ Pouvoir de désignation du maire et du président de l'EPCI (ELAN) ■ Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25 % d'attributions hors QPV ■ Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement)	■ À la charge de l'État ■ Pouvoir de désignation du préfet ■ Ménages ORCOD intégrés à l'objectif de 25% d'attributions hors QPV ■ Mobilisation des bailleurs sociaux (charte de relogement) ■ Mobilisation des contingents des collectivités
DUP	■ Motivation : études urbaines = collectivité ■ Mise en œuvre : droit commun	■ Motivation : études urbaines = État ■ Mise en œuvre : procédure d'extrême urgence (ELAN)
LHI	Droit commun (maire, préfet, ARS), mais engagement de mobilisation des acteurs via la convention – obligation rapports hygiènes à chaque DIA	
PROJET URBAIN	RGA ANRU	
BASES LÉGALES	— CCH L. 741-1 (ORCOD) — CCH L. 441-1 (relogement)	— CCH L.741-2 (ORCOD IN) — CU L. 321-1-1 (désignation d'un EPF) — CGI 1 607 ter (financement TSE) — CPE L.522-1 (extrême urgence)

Financer les projets des copropriétés

POUR LE REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DISPOSITIF

- Aides aux travaux pour les copropriétés en dispositif de redressement
- Majoration des aides aux travaux de redressement (X+X)
- Majoration des aides aux travaux pour les copropriétés sous arrêtés
- Aide au redressement de la gestion
- Expertises complémentaires
- Réaménagement des copropriétés (aide aux travaux de scission et/ou résidentialisation)
- GUSP copropriété (aide à la gestion urbaine et sociale de proximité du parc privé)
- Le portage ciblé de lots
- L'accompagnement à la carence d'un syndicat de copropriété

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Aides aux travaux pour les copropriétés en dispositif de redressement

Aide pour financer les travaux contribuant au redressement des copropriétés en dispositif

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement

- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération n° 2024-44 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté
- Instruction du 3 mai 2024 relative aux évolutions des aides de l'Anah : fiche 3 (régime applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté)

FINANCEMENT

■ Aides aux travaux en parties communes (pour le SDC) :

- En ORCOD DC, OPAH-CD ou dans le volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH : **35%* maximum du montant des travaux HT** (sans plafond de dépenses) (*majoration possible à 50% si indice de dégradation >0.55)
- En PDS **50% maximum du montant des travaux HT**
- **Majoration de l'aide aux travaux en cas de cofinancement d'une collectivité territoriale ou EPCI d'au moins 5%** (cf. fiche spécifique +X)
- **Majoration de +20pts du taux de l'aide aux travaux si réalisation d'un gain énergétique de 35% minimum** et de +10pts si sortie de passoire énergétique (cf. fiche spécifique MPR Copropriété)
- **Majoration jusqu'à 100% du montant des travaux HT pour les travaux sous arrêtés ou procédure** (cf. fiche spécifique)



■ OUTIL DE FINANCEMENT

Majoration des aides aux travaux de redressement (X+X)

Majoration du taux de subvention pour améliorer le financement des travaux et diminuer le reste-à-charge des copropriétaires, dès lors qu'une collectivité cofinance les travaux

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Copropriétés en dispositif opérationnel

- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

MODALITÉS

- Pas de majoration des aides individuelles
- Les majorations se cumulent : il y a autant de majorations que de participations financières respectant le taux plancher de 5% par collectivité territoriale
- La subvention de la collectivité doit faire l'objet d'une délibération ou mentionnée explicitement dans la convention de dispositif

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération n° 2024-44 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté
- Instruction du 3 mai 2024 relative aux évolutions des aides de l'Anah : fiche 3 (régime applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté)

FINANCEMENT

■ Aides aux travaux en parties communes (pour le SDC) :

En cas de cofinancement des travaux par une collectivité territoriale ou un EPCI (à hauteur d'au moins 5 % du montant HT des travaux subventionnables) : majoration du taux de l'aide Anah à hauteur du taux de participation complémentaire de la collectivité ou de l'EPCI concerné.

La majoration s'ajoute au taux de l'aide du dispositif. Son taux est égal au taux de l'aide accordée par la collectivité/EPCI

> Ex : si la participation de la collectivité représente 7% du montant HT des travaux, le syndicat des copropriétaires bénéficiera d'une majoration du taux de l'aide de 14% (7% de la collectivité + 7% Anah) qui s'ajoute au taux de droit commun de l'aide (35% ou 50% en fonction du dispositif).

La bonification peut porter le financement jusqu'à 100% du montant des travaux subventionnables TTC (cf. fiche écrêtement).

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Majoration des aides aux travaux pour les copropriétés sous arrêtés

Accélérer la levée des mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs). Travaux qui doivent être réalisés sans délai en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement **sous arrêté de police administrative ou d'une procédure contradictoire préalablement à la prise d'un arrêté de police** au titre de la sécurité ou de santé (hors procédures imminentes) :

- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération n° 2024-44 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté
- Instruction du 3 mai 2024 relative aux évolutions des aides de l'Anah : fiche 3 (régime applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté)

FINANCEMENT

La majoration s'ajoute au taux de l'aide de droit commun, et peut aller **jusqu'à 100% du montant des travaux HT pour les travaux prescrits sur appréciation de l'autorité décisionnaire.**

MODALITÉS

- En contrepartie de la majoration, au moins une collectivité territoriale ou un EPCI **s'engage à cofinancer les travaux d'amélioration ou le déficit de transformation de la copropriété, et à mettre en place tous les outils d'ingénierie nécessaires.** Elle doit également s'engager à effectuer les travaux d'office en cas de non réalisation par le syndicat de copropriétaires des travaux prescrits par l'arrêté.

L'engagement peut être formalisé dans une délibération de la collectivité concernée ou dans la convention de programme de redressement concernée

- **Le caractère d'urgence s'apprécie sur la base de documents techniques** (arrêté, injonction, rapport technique, diagnostic, avis de la commission sécurité, etc.)

- **Le taux de majoration est à l'appréciation de l'autorité décisionnaire**, selon le contexte et la situation financière de la copropriété notamment.

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Aide au redressement de la gestion

Aide pour renforcer les missions confiées au syndic ou à l'administrateur provisoire pour la gestion des copropriétés en difficulté

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement :

- POPAC, pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères (DMC)
- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération n° 2024-44 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté
- Instruction du 3 mai 2024 relative aux évolutions des aides de l'Anah : fiche 3 (régime applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté)

FINANCEMENT

5000€ maximum/bâtiment/an

Pour les copropriétés de plus de 30 lots d'habitation principale : +150€/lots d'habitation principale

MODALITÉS

- L'aide ne vise pas le financement du fonctionnement courant de la copropriété mais la **prévention de l'accentuation de l'endettement**. Elle est **adossée pour ce faire à la stratégie de redressement**
- L'aide couvre les prestations nécessaires aux actions de redressement de la situation financière, notamment :
 - La **participation du représentant légal au dispositif opérationnel** ;
 - L'**assainissement de la situation financière** (frais de procédure, frais d'honoraires d'huissier et d'avocat, frais d'hypothèque, frais de recherche de propriétaires) ;
 - La **clarification et la simplification des règles de structures et d'administration** ;
 - Toute **étude, expertise ou prestation exceptionnelle qui concourt à la résolution d'un dysfonctionnement** compromettant le redressement financier du syndicat.

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Expertises complémentaires

Aide pour réaliser des prestations particulières et des expertises complémentaires rendues nécessaires dans le cadre d'une intervention sur une ou des copropriétés en difficultés

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires et/ou collectivité

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Copropriétés en dispositif opérationnel

- POPAC, pour les copropriétés ayant fait l'objet d'un diagnostic multi-critères (DMC)
- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde, y compris en phase d'élaboration, lorsque la commission d'élaboration est constituée
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023 relatives aux prestations d'ingénierie subventionnables modifiée

FINANCEMENT

50% des prestations subventionnables, dans la limite de 150 000€ HT + 500€ HT/lot

MODALITÉS

Études spécifiques sur une ou plusieurs copropriétés, nécessaires à leur redressement :

- Audit **foncier** : recours à un géomètre
- Audit de **gestion** : analyse des charges, analyse des contrats de fourniture de fluides, etc.
- Audit **technique** : audit thermique, analyse comparée des différents modes de chauffage, etc.
- Audit **juridique** : dissolution d'ASL ou de société civile d'attribution, faisabilité d'une division en volume, etc.

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Réaménagement des copropriétés (aide aux travaux de scission et/ou résidentialisation)

Prise en charge au titre de la dépense subventionnable des travaux suivants :

- Travaux permettant la scission de la copropriété en vue d'améliorer et de faciliter sa gestion et son fonctionnement,
- Travaux de résidentialisation,
- Travaux de restructuration urbaine.

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement :

- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

Les travaux de scission ou de résidentialisation s'inscrivent nécessairement dans une stratégie globale de redressement et dans un traitement complet de la copropriété

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération CA de l'Anah n°2018-36 : Recevabilité des travaux permettant la scission et des travaux de résidentialisation réalisées sur une copropriété en difficulté

FINANCEMENT

Selon le taux de financement des travaux du dispositif concerné (35% en OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH et ORCOD et 50% en PDS)

DÉPENSES ÉLIGIBLES

Il peut s'agir notamment de travaux relatifs :

- À la création, à l'adaptation ou au détournement de réseaux (fluides, énergie) permettant une scission physique de la copropriété ;
- À l'aménagement des espaces extérieurs : cheminements, végétaux, signalétique, éclairage ;
- À l'accès aux places de stationnement ou à leur réaménagement ;
- À la pose de grilles ou de haies en limite parcellaire ;
- À la création d'un système de sécurisation et de contrôle des accès aux entrées du ou des bâtiments et des parkings ;
- À l'amélioration des halls d'accès ;
- À la mise en place d'une collecte sélective des déchets.

MODALITÉS

- Ces travaux sont ajoutés à la liste des travaux recevables et interviennent après des travaux d'amélioration de la copropriété
- Instruction locale

■ OUTIL DE FINANCEMENT

GUSP copropriété (aide à la gestion urbaine et sociale de proximité du parc privé)

- Améliorer le cadre de vie des occupants des copropriétés en difficulté en agissant sur leurs problématiques quotidiennes, et en facilitant la gestion de l'attente
- Contribuer au redressement de la copropriété
- Anticiper l'usage de l'immeuble une fois les travaux réalisés

BÉNÉFICIAIRE

Collectivité maître d'ouvrage.
Dans le cas d'une ORCOD-IN, l'EPF peut en être maître d'ouvrage en tant qu'opérateur de l'Etat se substituant à la collectivité dans le périmètre défini

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Copropriétés en dispositif opérationnel de redressement :

- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde, hors phase d'élaboration
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

DÉPENSES ÉLIGIBLES

Prestations de « bas d'immeuble » selon les besoins de chaque copropriété :

- Coordination des relations entre la copropriété, le coordonnateur du PDS le cas échéant, l'opérateur et les services des collectivités locales ;
- Organisation de la vie collective durant la phase d'attente ;
- Facilitation d'un usage raisonné des espaces extérieurs ;
- Organisation de la médiation avec les occupants pour faire émerger un travail collectif de redressement.

Cette aide n'est pas destinée à financer le fonctionnement courant de la copropriété ni les missions/prestations qui découlent de contrats signés par le syndic (par ex : contrat de gardiennage, de nettoyage, etc.).





FINANCEMENT

**50% des prestations subventionnables
plafonnées à 900€/logement/an**

MODALITÉS

■ Calibrage et **réflexion sur la mobilisation de l'aide dès l'étude pré-opérationnelle**

■ La GUSP doit contribuer à la stratégie de redressement globale : la convention opérationnelle peut mentionner son financement et en préciser le contenu

■ **Articulation nécessaire avec les missions relevant du suivi-animation du dispositif**

■ Signature d'un ou plusieurs marchés spécifiques ou conventions par la collectivité maître d'ouvrage

■ Possibilité de **GUSP mutualisée à l'échelle d'un quartier, pour plusieurs copropriétés éligibles, en prenant en compte les besoins de chacune**

■ **Articulation avec les actions éventuelles de GUSP dans le parc social,** dans le projet de renouvellement urbain

■ Aide liée au dispositif opérationnel de redressement, pouvant être mobilisée chaque année pendant la durée de celui-ci.

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération n° 2023-51 du 6 décembre 2023 relatives aux prestations d'ingénierie subventionnables modifiée

— Instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du plan initiative copropriétés



■ OUTIL DE FINANCEMENT

Portage ciblé de lots

Participation au redressement de la copropriété par l'acquisition d'un nombre limité de lots par un opérateur missionné par une collectivité publique, en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure

FINALITÉS

- Amélioration de la **gouvernance** (participation du porteur aux assemblées générales, conseil syndical le cas échéant)
- Assainissement de la **situation financière** du syndicat (paiement de la dette, paiement des charges de copropriété) mais aussi des ménages (donner une solution de sortie à des ménages dans l'impasse)
- Amélioration de la **situation technique** de la copropriété (vote des travaux, paiement de la quote part travaux)
- **Lutte contre l'habitat indigne** : empêcher l'accès aux marchands de sommeil ou aux ménages encore plus fragiles ou insolvable
- Maîtrise du **peuplement** : contrôle des modalités et profil des acquéreurs lors de la revente des lots

FINANCEMENT

- Aide aux **travaux en parties privatives** :
 - 35% avec un plafond travaux de 30 000€ HT/ logement
 - 50% avec un plafond travaux de 30 000€ HT/ logement en cas de forte dégradation ou de désordres structurels inhabituels sur le logement
- Aide aux **travaux en parties communes** : au taux de l'opération (OPAH CD/PDS), le porteur est un copropriétaire comme un autre
- Aide à l'**ingénierie** : 70% avec un plafond de 30 000€ HT/ logement





OPÉRATEURS DE PORTAGE ÉLIGIBLES

- Les organismes d'habitation à loyers modéré (bailleurs sociaux)
- SEM (Société d'économie mixte ayant pour objet statuaire la construction ou la gestion de logements ou la restructuration urbaine)
- SPL société publique local
- SPLA société publique locale d'aménagement
- EPF établissement public foncier (EPFE, EPFL)
- Concessionnaires d'aménagements
- EPA établissement public d'aménagement

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération CA de l'Anah n° 2022-39 du 12 octobre 2022 relative au régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé
- Instruction du 9 juillet 2019 relative à l'évolution du régime d'aide afférent au portage ciblé en copropriété

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Le portage ciblé intervient en complément du plan de redressement de la copropriété et s'inscrit dans le cadre de l'un des dispositifs opérationnels de redressement suivants :

- Volet « copropriétés dégradées » d'une OPAH
- OPAH-CD
- Plan de sauvegarde
- ORCOD de droit commun et ORCOD-IN

MODALITÉS

- Stratégie de portage ciblé obligatoirement inscrite dans le cadre d'un dispositif opérationnel dédié au moins pour partie au redressement des copropriétés en difficulté (OPAH-CD, PDS, ORCOD)
- Conclusion d'une convention de portage entre l'opérateur et la collectivité maître d'ouvrage du dispositif opérationnel
- Durée du portage de 9 ans maximum, avec prolongation possible d'un an avec justification à la délégation
- Revente des lots dans un objectif de mixité sociale

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Accompagnement en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires

Transformation de la copropriété
dont l'état de dégradation est irrémédiable

BÉNÉFICIAIRE

Collectivité maître d'ouvrage
ou concessionnaire d'aménagement

CONSTAT

État de carence :

- Incapacité du syndicat des copropriétaires à assurer la conservation de l'immeuble et à assurer la sécurité et la santé des occupants du fait de graves difficultés financières (ou de gestion) et de l'importance des travaux à mettre en œuvre ;
- Ce constat est pris suite à une expertise judiciaire commandée par le juge.

FINANCEUR

Anah/ANRU dans le cadre du NPNRU

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- CCH L. 615-6 à 10 (procédure de carence)
- CCH L. 321-1 (financement de la carence par l'Anah)
- Délibération n°2022-38 du CA de l'Anah du 12 octobre 2022 : régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires

FINANCEMENT

■ En phase préparatoire :

- Aide étude de calibrage carence : 80% du montant HT dans la limite de 1500€/lot d'habitation
- Expertises complémentaires mobilisations en phase préalable à la demande d'ordonnance de carence pour la réalisation des études préalables (cf. fiche spécifique)
- Aides aux travaux sur les parties communes : Majoration jusqu'à 100% des travaux HT pour les travaux sous arrêts (cf. fiche spécifique)

■ En phase opérationnelle :

- Aide au relogement : forfait de dépenses de 5000€/ménage relogé
- Aide au financement du déficit de l'opération : 80% du déficit de l'opération TTC
- Gestion transitoire : Aide au redressement de la gestion et travaux sous arrêts

PROCÉDURE

■ Saisine du tribunal judiciaire par le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'habitat ou, après leur accord, par :

- le Préfet,
- le syndic,
- l'administrateur provisoire (article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965),
- les copropriétaires représentant 15% au moins des voix du SDC.

■ Désignation par le président du tribunal judiciaire d'un ou plusieurs experts qui constatent :

- Importance du déséquilibre financier,
- Répartition des dettes par copropriétaires,
- Nature et état des parties communes,
- Nature et coût des travaux à mettre en œuvre pour assurer la sécurité et la santé des occupants.

■ Au vu des **conclusions de l'expertise judiciaire, le président du tribunal judiciaire peut déclarer l'état de carence du syndicat**

■ Lorsque l'état de carence est déclaré (ordonnance), l'expropriation de l'immeuble est poursuivie au profit de la commune, EPCI, opérateur ayant vocation à assurer la gestion des parties communes expropriées ou concessionnaire d'aménagement ;

■ Possibilité de désignation d'un administrateur provisoire pour :

- Préparer la liquidation des dettes
- Assurer les interventions urgentes de mise en sécurité.



Bastia

Financer les projets des copropriétés

POUR LA LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE EN COPROPRIÉTÉ

- Aide aux travaux pour les copropriétés sous arrêtés
- Aide aux travaux d'office pour accompagner les collectivités locales
- Aide aux travaux pour les copropriétés sous administration provisoire (29-1)

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Aides aux travaux pour les copropriétés sous arrêtés

Aide financière pour lever les mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs)

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

■ Tout syndicat des copropriétaires en **procédure de police** au titre de la sécurité ou de la santé ou d'une **procédure contradictoire préalable** à la **prise d'un arrêté** de police au titre de la sécurité ou de la santé en application du 1^{er}, du 2^o ou du 4^o de l'article L.511-2 du CCH (mise en sécurité ou lutte contre l'insalubrité y compris saturnisme, hors danger imminent et locaux insalubres).

■ **La copropriété doit faire l'objet d'un diagnostic multicritères démontrant qu'elle est en difficulté et n'est pas en mesure de réaliser les travaux sans une aide financière.** (En opération programmée comme dans le diffus).

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération n° 2024-44 du 11 décembre 2024 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

FINANCEMENT

■ 50% HT du montant des travaux

■ Pas de plafond

■ **Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure** ou mettre fin à la situation d'habitat indigne

Pour la réalisation du diagnostic complet (DMC), l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux, la copropriété est assistée par un opérateur spécialisé.

Celui-ci intervient :

- soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études pré-opérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée, d'un PDS ou d'une ORCOD) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ;
- soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. Dans ce cas le SDC peut se voir octroyer une aide de l'Anah au taux maximal de 50%, calculée sur la base du montant hors taxe de la dépense subventionnable.

Dans ce dernier cas, l'opérateur spécialisé va uniquement réaliser le DMC et définir la stratégie de redressement.

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Aide aux travaux d'office pour accompagner les collectivités locales

Aide financière pour lever les mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) quand les syndicats de copropriétaires ne sont pas en capacité de le faire eux mêmes

BÉNÉFICIAIRE

Collectivités locales

FINANCEMENT

■ Droit commun : 50% HT du montant des travaux sans plafond

Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne

■ Majoration à 80% HT du montant des travaux dans le périmètre d'une OPAH-RU

■ Majoration à 100% HT du montant des travaux dans les six « territoires d'accélération » (93, 94, 91, 59, 13, 06) jusqu'au 31 dec 2025

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération n°2024-48 du 11 décembre 2024 relative aux travaux d'office dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne



Bastia

MODALITÉS

Substitution totale :

- Syndicat des copropriétaires en procédure de police au titre de la sécurité ou de la santé ou de remise en état des équipements communs (hors procédures imminentes).
- Le SDC doit être occupé en tout ou partie à titre de résidence principale
- **La copropriété n'a pas réalisé dans le délai d'exécution les travaux prescrits par l'arrêté et est donc jugé défaillante**
- **La collectivité devient maître d'ouvrage des travaux**
- L'autorité publique réalisant ces travaux se recouvre ensuite de l'ensemble des dépenses qu'elle a effectuées auprès du ou des propriétaires (auprès de chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part). **Le recouvrement est obligatoire.**
- Les travaux sont refacturés aux copropriétaires avec une majoration de 8% (article L543-2 du CCH).
- La collectivité garde le bénéfice de la subvention, quel que soit le résultat du recouvrement de la créance auprès du propriétaire défaillant.

Substitution partielle :

- Dans le cas où la copropriété a voté les travaux prescrits et a effectué les appels de fonds nécessaires à leur réalisation mais ne peut les réaliser du fait de copropriétaires défaillants dans le paiement de cette quote-part (QP), la collectivité locale peut se substituer de façon partielle, en ne le faisant que pour les copropriétaires défaillants. Elle verse au SDC la quote-part résiduelle du ou des copropriétaires défaillants : montant de la QP après déduction du montant de la subvention Anah versée au SDC pour le lot concerné.
- Dans ces conditions, **le SDC reste maître d'ouvrage** et perçoit la subvention (aide aux travaux pour les copropriétés sous arrêtés). L'autorité publique se recouvre auprès des copropriétaires défaillants. Les travaux sont refacturés aux copropriétaires défaillants avec une majoration de 8% (article L543-2 du CCH).

■ OUTIL DE FINANCEMENT

Aide aux travaux pour les copropriétés sous administration provisoire (29-1)

Aide financière pour accompagner la mise sous administration provisoire d'une copropriété en difficulté et financer les travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

Tous syndicat des copropriétaires sous administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) (En opération programmée comme dans le diffus)

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération n° 2024-44 du 11 décembre 2024 : Régime d'aide applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté

FINANCEMENT

50% HT du montant des travaux

Pas de plafond

Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété



Financer les projets des copropriétés

POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
EN COPROPRIÉTÉ

- MaPrimeRénov' Copropriété
- Expérimentation MaPrimeRénov' Copropriété pour les copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins

■ FINANCEMENT DE DROIT COMMUN POUR LES SDC

MaPrimeRénov' Copropriété

Financement des travaux de rénovation énergétique des copropriétés

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

4 conditions :

- Immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation : au moins 75% de lots d'habitation principale (ou de tantièmes) pour les copropriétés de plus de 20 lots d'habitation (65% pour celles de 20 lots d'habitation ou moins)
- Immeubles achevés depuis 15 ans au moins
- Immatriculation de la copropriété au registre national des copropriétés à jour à la date de la demande de subvention
- Réalisation de travaux permettant une amélioration significative de la performance énergétique (gain de performance énergétique d'au moins 35% après travaux, attesté par une évaluation énergétique) avec recours obligatoire à une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et à des professionnels qualifiés RGE

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération n°2024-44 et 45 du 11 décembre 2024 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du CCH
- Instruction MaPrimeRénov' Copropriété du 3 mai 2024

FINANCEMENT

■ Aide pour la prestation d'AMO :

Prise en charge à 50% des dépenses de l'AMO avec un plafond de dépenses :

- de 600€/logts pour les copropriétés de +20 lots d'habitation
- de 1000€/logts pour celles de 20 lots d'habitation et moins
- une aide plancher par copropriété de 3000€.

■ Aide aux travaux :

- Taux de subvention de 30% avec un plafond travaux de 25000 € HT/logement si gain énergétique d'au moins 35%
- Taux de subvention de 45% avec un plafond travaux de 25000 € HT/logement si gain énergétique d'au moins 50%
- Majoration du taux de subvention de +10pts pour une sortie de passoire énergétique (classe F ou G avant travaux et classe D après travaux)
- Majoration du taux de subvention de +20pts pour les copropriétés fragiles (+8% d'impayés ou en NPNRU) et en difficultés (copropriétés en dispositif de redressement) avec valorisation des CEE par l'Anah
- Prime individuelle attribuées aux propriétaires occupants très modestes et modestes d'un montant respectif de 3000€ et 1500€

■ FINANCEMENT DE DROIT COMMUN POUR LES SDC

Expérimentation MaPrimeRénov' Copropriété pour les copropriétés de 20 lots d'habitation ou moins

Financement des travaux de rénovation
énergétique des petites copropriétés situées
en dispositif OPAH RU, POPAC, OPAH CD

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

- Immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation : au moins 65% de lots d'habitation principale (ou de tantièmes)
- Immeubles de 20 lots d'habitation ou moins
- Immeubles achevés depuis 15 ans au moins
- Immatriculation de la copropriété au registre national des copropriétés, à jour à la date de la demande de subvention
- Immeubles situés dans un périmètre de POPAC, OPAH-RU, OPAH-CD
- Obligation de réaliser l'intégralité des travaux prescrits par un audit ou le DTG de la copropriété, qui doivent permettre d'atteindre un gain de performance énergétique d'au moins 15% après travaux, avec recours obligatoire à des professionnels qualifiés RGE
- Recours obligatoire à une maîtrise d'œuvre complète, réalisée par un maître d'œuvre professionnel (notamment un architecte ou un agréé en architecture). Cette maîtrise d'œuvre doit être en mesure de réaliser des études thermiques, soit directement, soit dans le cadre d'un groupement avec un bureau d'études thermiques.
- Recours obligatoire à une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage

FINANCEMENT

■ Aide pour la prestation d'AMO :

Prise en charge à 50% des dépenses de l'AMO avec un plafond de dépenses de 1000€/logts, avec un montant plancher de 3000€ par copropriété.

■ Aide aux travaux :

- Taux de subvention de 30% avec un plafond travaux de 25000€ HT/logement
- Majoration du taux de subvention de +10pts pour une sortie de passoire énergétique (classe F ou G avant travaux et classe D après travaux)
- Majoration du taux de subvention de +20pts pour les copropriétés fragiles (+8% d'impayés ou en NPNRU) et en difficultés (copropriétés en dispositif de redressement) avec valorisation des CEE par l'Anah
- Prime individuelle attribuées aux propriétaires occupants très modestes et modestes d'un montant respectif de 3000€ et 1500€

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Délibération n°2023-49 du 11 décembre 2023 relative au régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins
- Instruction du 3 mai 2024 relative au régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins (délibération n° 2023-49 du 6 décembre 2023)

Financer les projets des copropriétés

POUR L'ADAPTATION ET L'ACCESSIBILITÉ
DES COPROPRIÉTÉS

■ Aide pour les travaux d'adaptation
en copropriété

■ FINANCEMENT DE DROIT COMMUN POUR LES SDC

Aide pour les travaux d'adaptation en copropriété

Aide au financement des travaux d'accessibilité des parties communes et équipements communs des copropriétés

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat des copropriétaires

COPROPRIÉTÉS ÉLIGIBLES

- Immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation : au moins 75% de lots d'habitation principale (ou de tantièmes) pour les copropriétés de plus de 20 lots d'habitation (65% pour celles de moins de 20 lots d'habitation)
- Immatriculation de la copropriété au registre national des copropriétés à jour à la date de la demande de subvention
- Pas de condition d'ancienneté

FINANCEUR

Anah

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

— Délibération n° 2024-45 du 11 décembre 2024 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

FINANCEMENT

50% du montant HT des travaux subventionnables, pris en compte dans la limite d'un plafond de 20 000€ par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté.

TRAVAUX SUBVENTIONNABLES

Pour être subventionnables, les travaux réalisés doivent répondre aux trois conditions cumulatives suivantes :

- porter sur les parties communes et les équipements communs ;
- tendre à permettre l'accessibilité de l'immeuble ;
- figurer sur la liste des travaux recevables (délibération n° 2025-06 du 12 mars 2025) avec possibilité pour le délégué ou le délégataire de l'Anah d'autoriser le financement de travaux qui ne figurent pas sur cette liste, dès lors qu'ils sont nécessaires pour répondre aux besoins spécifiques de la copropriété en matière d'accessibilité.

MODALITÉS

L'aide n'est pas conditionnée à l'accompagnement de la copropriété par un opérateur assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Dans le cas où la copropriété fait appel à un opérateur pour l'assister dans la réalisation des travaux (hors dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI), les dépenses correspondant à cet opérateur peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée.

Le versement des subventions

- Les règles d'avances
- Les règles d'écèlement

■ LE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Les règles d'avances en copropriété

Permettre aux copropriétés en difficulté de démarrer leurs travaux tout en limitant les frais à engager avant le versement de l'aide (et éviter ainsi une augmentation d'impayés et une fragilisation financière des ménages, au risque de les rendre impécunieux).

BÉNÉFICIAIRE

Syndicat de copropriétaires de copropriété en difficulté : en dispositif de redressement (PDS, OPAH CD, ORCOD) ou sous arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité.

MONTANT

Pour la réalisation des **travaux redressement** ou de travaux liés à un arrêté les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'une avance de **900 000 € représentant jusqu'à 70 % du montant prévisionnel de l'aide.**

Une avance est aussi mobilisable pour la réalisation des travaux lorsqu'un état de carence a été déclaré. Dans ce cas, le montant maximal de l'avance pouvant être versé est fixé à 6 M€, dans la limite de 40 % du montant prévisionnel de l'aide.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Article R. 321-18 du CCH
- Article 18 bis et 72 du RGA
- Délibération n° 2024-30 du 9 octobre 2024 relative aux règles relatives aux avances

MODALITÉS

Un même bénéficiaire peut solliciter successivement plusieurs subventions. **Toute nouvelle demande d'avance est conditionnée au paiement du solde de la précédente subvention.** Cette précision a pour objectif d'éviter que l'avance de la seconde subvention finance les travaux faisant l'objet de la première subvention.

À titre d'exemple, dans une copropriété composée de quatre bâtiments disposant chacun d'une adresse différente, l'entretien des équipements communs (la dalle, le parking, la loge, gardien, la chaudière gaz collective, etc.) et les **travaux sont gérés selon les clés de répartition relatives aux charges afférentes à chaque bâtiment.**

Dans le cadre d'une OPAH-CD, le programme de travaux intègre :

- des travaux visant la levée d'un arrêté de péril sur un des bâtiments pour un montant de 250 000 € HT financé à 100 % ;
- des travaux de réfection complète et de rénovation énergétique d'un autre bâtiment pour un montant de 1,8 M€ HT financé à 50 % ;
- des travaux de changement du chauffage collectif pour toute la copropriété pour un montant de 800 000 € HT financé à 35 %.

Le syndic de copropriété accompagné de l'opérateur d'AMO dépose trois dossiers de demande de subventions au nom de la copropriété et **pourra ainsi solliciter trois demandes d'avances pour la copropriété au regard des différentes adresses pour chaque bâtiment.** Dans le cas où une deuxième tranche de travaux serait réalisée sur l'un des bâtiments, ayant déjà bénéficié d'une première subvention, **la première tranche de travaux devra être soldée pour que la copropriété puisse bénéficier d'une avance dans le cadre de cette deuxième tranche de travaux sur ce bâtiment.**

■ LE VERSEMENT DES SUBVENTIONS

Les règles d'écèlement des subventions pour les SDC

Améliorer le reste à charge des copropriétaires, permettre de valoriser la participation de différents financeurs au redressement des copropriétés en difficulté.

TRAVAUX

Le montant de la subvention versée par l'ANAH ne peut avoir pour effet de porter le montant total des aides octroyées au bénéficiaire à plus de 90% du coût global de l'opération TTC.

L'aide de l'Anah est considérée comme celle arrivant « en dernier » c'est donc son montant qui sera écelé dans le cas où cela dépasse 90% TTC.

Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, jusqu'à 100% du coût global de l'opération TTC pour des opérations spécifiques visant à préserver la santé ou la sécurité des personnes et des biens ou certaines opérations à caractère social définies par délibération du conseil d'administration.

CE QU'IL FAUT RETENIR

La somme des subventions perçues par le SDC peut atteindre :

- Travaux de redressement dans un dispositif (PDS, OPAH CD, ORCOD) : jusqu'à 100% du coût global de l'opération TTC
- Travaux suite à un arrêté de mise en sécurité ou arrêté de salubrité : jusqu'à 100% du coût global de l'opération TTC
- Travaux dans le cadre d'une mise sous AP 29-1 : jusqu'à 100% du coût global de l'opération TTC
- Travaux MPR Copropriété (fragile et saine) : jusqu'à 90% du coût global de l'opération TTC
- Travaux MPA Copropriété (fragile et saine) : jusqu'à 90% du coût global de l'opération TTC

INGÉNIEURIE

La subvention globale allouée doit être calculée de manière qu'il reste au moins 20% de la dépense TTC à la charge du maître d'ouvrage.

Les types d'aides concernés sont déterminés par la délibération n° 2024-36 du 9 octobre 2024.

Toutefois, le montant total des aides octroyées au bénéficiaire peut atteindre 100% du coût global de l'opération TTC pour les plans de sauvegarde.

CE QU'IL FAUT RETENIR

La somme des subventions perçues par le SDC peut atteindre :

- pour les opérations d'ingénierie (aide au redressement de la gestion, expertises complémentaires) en plan de sauvegarde : jusqu'à 100% du coût global de l'opération TTC
- dans les autres cas : jusqu'à 80% du coût global de l'opération TTC

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Article R. 321-18 du CCH
- Articles 12 (travaux) et 30 (ingénierie) du RGA
- Délibération n° 2024-36 du 9 octobre 2024 portant adaptation des règles d'écèlement

NB: Les types d'aides prises en compte pour l'appréciation de la règle d'écèlement sont définies par la délibération n° 2024-36 du 9 octobre 2024 (par ex. celles de l'État, des collectivités territoriales ou leurs groupements, de l'Union européenne, etc.)

La copropriété en difficulté

L'APPROCHE DE LA NOTION
PAR LES ACTEURS JUDICIAIRES

- Mandataire adhoc
- Administrateur provisoire (29-1)
- Carence d'un syndicat
des copropriétaires

■ L'APPROCHE DE LA NOTION PAR LES ACTEURS JUDICIAIRES

Mandataire ad hoc

Une procédure d'alerte préventive

CONSTAT À LA CLÔTURE DES COMPTES

- D'un taux d'impayés > 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots
- D'un taux d'impayés > 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots

OBLIGATION LÉGALE DU SYNDIC DE SAISINE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DANS UN DÉLAI D'UN MOIS APRÈS LA CLÔTURE DES COMPTES

■ Saisine élargie :

- Maire
- EPCI compétent en matière d'habitat
- Préfet
- Copropriétaires représentant 15% des tantièmes
- Créanciers

■ Rapport établi dans un délai de 6 mois

■ Convocation de l'AG pour prise en compte des recommandations

■ Rémunération fixée par décret

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Art 29-1 A à 29-1 C de la loi du 10 juil. 1965
- Délibération n°2023-51 du 6 décembre 2023 modifiée par la délibération n°2024-23 du 12 juin 2024

LIEN AVEC LES FINANCEMENTS ET DISPOSITIFS ANAH

En dispositif programmé (OPAH CD, OPAH RU volet CD, PDS, ORCOD) :

La prestation du mandataire ad hoc peut être financée au titre de l'ingénierie à raison de 50% plafond de 50 000€.



Annonay

■ L'APPROCHE DE LA NOTION PAR LES ACTEURS JUDICIAIRES

Administration provisoire – art 29-1 de la loi du 10 juil. 1965

Une modification de la gouvernance
de la copropriété

RECOURS QUAND

- L'équilibre financier du SDC est gravement compromis
- Le SDC est dans l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble

Nomination par le Tribunal Judiciaire
via une ordonnance

SAISINE

- Syndic après consultation du conseil syndical
- Copropriétaires représentant 15% des tantièmes
- Maire
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat
- Préfet
- Mandataire ad hoc
- Procureur de la République

Mission d'au moins 12 mois

JUGE CONFIE À L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

- tous les pouvoirs du syndic de copropriété,
- tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale et du conseil syndical.

PRINCIPAUX IMPACTS

- Suspension des créances antérieures
- Interruption des remboursement d'un emprunt collectif
- Interruption et interdiction des actions en justice visant à la condamnation du syndicat débiteur ou la résolution d'un contrat pour défaut de paiement

APUREMENT DES DETTES À L'ÉGARD DES CRÉANCIERS

- Déclaration des dettes dans un délai de 3 mois
- Établissement d'une liste de créances et leurs montants
- Établissement d'un plan d'apurement homologué par le juge sur 5 ans

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Art 29-1 de la loi du 10 juil. 1965

LIEN AVEC LES FINANCEMENTS ET DISPOSITIFS ANAH

Hors dispositif programmé : Ouvre le droit au financement de travaux concourant au redressement de la copropriété et décidé par l'AP. 50% des travaux HT sans plafond de travaux.

En dispositif programmé (OPAH CD, OPAH RU volet CD, PDS, ORCOD) : Devient l'interlocuteur privilégié du dispositif par son rôle. Les financements sont ceux du dispositif dans lequel est la copropriété.

■ L'APPROCHE DE LA NOTION PAR LES ACTEURS JUDICIAIRES

Carence

– Articles L615-6 à L615-10 du CCH



RECOURS QUAND

- L'équilibre financier du SDC est gravement compromis
- Le SDC est dans l'incapacité de pourvoir à la conservation de l'immeuble

SAISINE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE

Saisine :

- Maire
- Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat

Saisine élargie, après accord du maire ou du président de l'EPCI

- Représentant de l'Etat dans le département
- Le syndic
- L'administrateur provisoire (article 29-1)
- Copropriétaires représentant 15% au moins des voix du SDC

Le juge désigne une ou plusieurs experts chargés de constater l'état de carence de la copropriété (délai de 3 mois renouvelable une fois).

L'expertise doit qualifier l'importance du déséquilibre financier du syndicat, la répartition des dettes par copropriétaire ainsi que la nature et l'état des parties communes et, conséquemment, la nature et le coût des travaux à mettre en œuvre pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

IMPACTS SUR LA COPROPRIÉTÉ

- Ordonnance de carence
- DUP Carence, arrêté préfectoral et cessibilité de l'immeuble
- Ordonnance d'expropriation
- Dissolution du SDC nécessite sa liquidation

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Articles L615-6 à L615-10 du CCH

LIEN AVEC LES FINANCEMENTS ET DISPOSITIFS ANAH

En phase préparatoire :

- Aide étude de calibrage carence : 80% du montant HT dans la limite de 1500€/lot d'habitation

En phase opérationnelle :

- Aide au relogement : forfait de dépenses de 5000€/ménage relogé
- Aide au financement du déficit de l'opération : 80% du déficit de l'opération TTC (cf. fiche spécifique)

Synthèse

ÉTUDIER ET OBSERVER LES COPROPRIÉTÉS

Veille et observation des copropriétés (VOC)

- Registre national des copropriétés
- CoproFF
- Diagnostic multicritères
- Étude pré-opérationnelle

PRÉVENIR LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS

Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété

- Aides aux expertises complémentaires
- Aide au redressement de la gestion

REDRESSER DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

OPAH volet CD

OPAH-CD

Plan de sauvegarde

ORCOD

- Aide aux expertises complémentaires
- Aide au redressement de la gestion
- Financement de travaux de redressement
- Bonification des aides des collectivités locales (+X)
- Financement des travaux de mise en sécurité ou insalubrité (arrêtés)
- Prise en charge à 100% des travaux de mise en sécurité
- Gestion urbaine et sociale de proximité
- Portage ciblé de lots

TRANSFORMER/RECYCLER DES COPROPRIÉTÉS

- Étude calibrage de la carence
- Aide au déficit de la carence

INTERVENIR DANS LE DIFFUS

- Financement des travaux de mise en sécurité ou insalubrité (arrêtés)
- MaPrimeRénov' Copropriété
- Financement des travaux d'office
- Aide pour les travaux d'adaptation en copropriété
- Financement des travaux décidés par l'administrateur provisoire (29-1)

CONTACT

Service Habitat Digne et Durable
8 avenue de l'Opéra — 75001 Paris

ÉDITION 2025



NOUS SUIVRE SUR :

 [anah.gouv.fr](https://twitter.com/anah_gouv_fr)  [Anah](https://www.linkedin.com/company/anah)

