



## Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) est un établissement public placé sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, de l'Action et des Comptes publics.

Sa mission est d'améliorer l'état du parc de logements privés existants, en luttant contre les fractures sociales et territoriales et contre la précarité énergétique.

L'Anah accorde des aides financières sous conditions à des propriétaires occupants, bailleurs et copropriétés fragiles ou en difficulté pour la réalisation de travaux lourds ou d'amélioration de l'habitat.

L'Anah accompagne également les collectivités en mettant à leur disposition des moyens financiers et un appui méthodologique, notamment dans le cadre d'opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) ou de programmes d'intérêt général (PIG). Elle est aussi opérateur de l'État dans la mise en œuvre de plans nationaux (Action cœur de ville, logement d'abord, revitalisation des centres-bourgs, etc).

Ses axes d'intervention sont la résorption de l'habitat indigne et très dégradé, la prévention et le traitement des copropriétés en difficulté, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation du logement aux besoins des personnes âgées ou handicapées, ainsi que l'amélioration de l'accès au logement des plus modestes.



Directeur de la publication : Jacques Banderier

date de publication : mai 2019

Conception : direction départementale des territoires et de la mer de la Somme  
service aménagement et prospective / bureau de la connaissance et de la prospective  
service habitat et construction / bureau de l'habitat privé

Réalisation : direction départementale des territoires et de la mer de la Somme  
service aménagement et prospective / bureau de la connaissance et de la prospective

La direction générale de l'Agence nationale de l'habitat regroupe l'ensemble des services qui assurent le portage des politiques définies par les ministères de tutelle de l'Agence. Elle met en œuvre les programmes d'action et a en charge l'accompagnement des services déconcentrés de l'État et des collectivités dans la déclinaison de ces politiques.

### La délégation locale

Au niveau régional, le Préfet de région, délégué de l'Anah, assure la programmation des aides de l'Agence ainsi que les politiques d'intervention sur le parc privé, avec le soutien opérationnel de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Hauts-de-France.

Dans le département de la Somme, la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) représente la délégation locale de l'Anah pour le Préfet, délégué de l'agence. À ce titre, la DDTM gère l'instruction des dossiers de demande de financement et conseille les collectivités dans la mise en œuvre des dispositifs de rénovation et d'amélioration du parc privé. Elle travaille en lien étroit avec les opérateurs ainsi qu'avec les délégataires de compétence.

### Les délégataires de compétences

Dans la Somme, la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole est délégataire des aides à la pierre de type 2\* depuis le 1er janvier 2013, c'est-à-dire que l'instruction des demandes d'aide est réalisée par les services de l'État sur son territoire (DDTM) mais la décision d'attribution des aides revient à Amiens Métropole.

Il est également possible pour les collectivités d'être délégataires de type 3\*\*. Dans ce cas, elles instruisent et décident alors des attributions des demandes d'aide.

Localement, le conseil départemental de la Somme était délégataire des aides à la pierre de 2013 à 2015.

### Le point rénovation info service (PRIS) départemental

Il s'agit de l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) de la Somme. Elle a pour mission de conseiller et d'orienter les ménages souhaitant des informations sur les aides de l'Anah.

### Les opérateurs

Il s'agit de structures associatives ou privées, agréées ou habilitées, sur le département de la Somme chargées d'accompagner les ménages dans leur demande de subvention (information sur les aides disponibles, réalisation de diagnostics, aide à la définition du projet, accompagnement dans le montage administratif du dossier de demande de subvention).

Les opérateurs présents sur le département :

- Aprémis, Citémétrie, Inhari, Page9 et Soliha Somme ;
- Duo immobilier / AIVS (uniquement pour les bailleurs) ;
- La poste (uniquement pour l'aide Habiter Mieux Agilité).

## 4.7 LES OPÉRATIONS EN COURS

### État des opérations au 1<sup>er</sup> mars 2019

**OPAH en cours**

**Étude préparatoires en cours**

**Action cœur de Ville**

Action cœur de ville  
Convention signée le 28/09/2018  
Études en 2019

Lancement de l'étude préopérationnelle : 8/12/2018  
Bureau d'étude : Page9  
Durée de l'étude : 8 mois

Lancement de l'étude préopérationnelle : 23/01/2019  
Bureau d'étude : Page9  
Durée de l'étude : approximativement 6 mois

Date de la convention : 26/10/2016 Jusqu'en 2022  
Animation : Inhari  
RHI - THIRORI : Le creuset Méditerranée  
Soliha Somme

Contactez votre Point Rénovation Info Service

03 60 12 45 00 (appel gratuit)



Des aides existent, renseignez-vous

(rénovation énergétique, autonomie, adaptation au handicap)

03 60 12 45 00 ou [monprojet.anah.gouv.fr](http://monprojet.anah.gouv.fr)

\*possibilité offerte par l'article L.301-5-1 du code de la construction et de l'habitation  
\*\* il n'y a actuellement aucune collectivité délégataire de type 3 sur le département de la Somme

Type de prestation	Taux maximum	Plafond annuel des dépenses subventionnables
Étude pré-opérationnelle	50%	200 000 € HT
Étude de repérage (repérage habitat indigne, très dégradé, précarité énergétique, etc.)	50%	100 000 € HT
Suivi-animation OPAH, OPAH-RP, PIG	35%	250 000 € HT
Suivi-animation OPAH-RU	50%	250 000 € HT

Des parts variables sont également financées à la collectivité en fonction des résultats obtenus (nombre de demandes de subventions financées).

Plusieurs dispositifs sont mobilisables auprès de l'Anah :

- des aides pour la réalisation de travaux : rénovation énergétique, adaptation du logement à la perte d'autonomie des occupants, travaux permettant de résorber une situation d'habitat indigne ou très dégradé,
- des dispositifs de recyclage foncier,
- des aides à l'ingénierie : financement d'études, du suivi-animation des opérations programmées, d'opération de recyclage foncier, d'accompagnement de copropriétés, etc.

### 2.1 LES BÉNÉFICIAIRES

Les bénéficiaires des aides peuvent être :

- les propriétaires occupants (sous conditions de ressources),
- les propriétaires bailleurs (sous réserve de respect d'un loyer plafond et de conditions de ressources pour les locataires),
- les copropriétaires occupants ou bailleurs (aide individuelle ou aide au syndicat de copropriétaires pour des travaux sur les parties communes)

Ces bénéficiaires sont présentés dans la partie relative aux dispositifs d'aide aux copropriétés.

À noter que pour qu'un propriétaire puisse bénéficier de subvention, il faut que son logement soit achevé depuis plus de 15 ans et que les travaux soient réalisés par des entreprises professionnelles du bâtiment.

#### 2.1.1 LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

L'Anah distingue deux catégories de propriétaires occupants par leur niveau de ressources à savoir les ménages « modestes » et les ménages « très modestes ». Ces derniers bénéficient d'un taux de subvention plus important.

PLAFOND DE RESSOURCES 2019 :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménage aux ressources modestes (RFR* N-1)	Ménage aux ressources modestes (RFR* N-1)
1	14 790 €	18 960 €
2	21 630 €	27 729 €
3	26 013 €	33 346 €
4	30 389 €	38 958 €
5	34 784 €	44 592 €
Par personne complémentaire	4 385 €	5 617 €

Ces plafonds sont mis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année en cours.

## 2.1.2 LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS



Le contrat « Louer mieux » permet une déduction fiscale importante pour les propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer à des personnes modestes et à un loyer abordable. En plus d'une fiscalité attractive, le contrat « Louer mieux » permet de bénéficier d'aides financières de l'Anah pour rénover son bien avant de pouvoir le remettre en location. Plus le loyer pratiqué est bas et le logement situé dans une ville où il est difficile de se loger, plus la déduction fiscale est attractive.

Pour bénéficier de ce contrat, les propriétaires bailleurs signent une convention avec l'Anah pour une durée minimale de 6 ans pour le conventionnement sans travaux ou de 9 ans pour le conventionnement avec travaux.

## 2.2 LES AIDES AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ET PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Les aides de l'Anah se déclinent en fonction de l'état de l'habitation et des travaux projetés :

- le programme Habiter Mieux
- l'aide Habiter facile
- les aides Habiter sain et Habiter serein

Pour le montage de son dossier, le demandeur doit obligatoirement, (sauf pour Habiter Mieux – agilité), être accompagné par un opérateur conseil agréé ou habilité, chargé de l'assister dans l'élaboration et la réalisation du projet de travaux sur les plans technique, social et financier. Cette prestation est payante (sauf si une opération programmée d'amélioration de l'habitat est en cours) ; elle est financée par l'Anah en partie.

### 2.2.1 LE PROGRAMME HABITER MIEUX



Le programme Habiter Mieux se décline en deux aides :

Habiter Mieux sérénité est une aide financière pour faire un ensemble de travaux (chauffage, isolation, ventilation, menuiserie) capables d'apporter un gain énergétique d'au moins 25 % pour les propriétaires occupants et 35 % pour les propriétaires bailleurs et syndicats de copropriétaires. Ce gain est attesté par une évaluation énergétique avant/après travaux réalisée par un opérateur conseil.

Habiter Mieux agilité est une nouvelle aide financière pour réaliser l'un des trois types de travaux au choix, dans une maison individuelle :

- changement de chaudière ou de mode de chauffage,
- isolation des murs extérieurs et/ou intérieurs,
- isolation des combles aménagés ou aménageables.

Les travaux doivent être faits obligatoirement par une entreprise ou un artisan qualifié RGE (reconnu garant de l'environnement). L'accompagnement par un opérateur-conseil n'est pas obligatoire.

### 2.2.2 L'AIDE HABITER FACILE



Habiter facile est une aide pour réaliser des travaux d'adaptation d'un logement à la perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap de la personne. Un diagnostic doit être réalisé par un opérateur conseil afin d'identifier les travaux nécessaires à l'adaptation du logement.

## 4.4 L'OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) vise le traitement de l'habitat dans le cadre d'un projet territorial plus global mais à une échelle plus réduite (quartier(s), bourg).

Elle ne doit pas être appréhendée comme un simple outil de distribution de subvention. C'est une offre de service qui permet de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de l'habitat privé ancien. En complément des actions sur l'habitat, des actions sur l'aménagement urbain ou la requalification commerciale peuvent également être menées. On distingue différents type d'OPAH : classique, OPAH-RU (renouvellement urbain), OPAH-CB (centre bourg) et OPAH-RR (revitalisation rurale).

Dans le cadre de ces opérations, des actions incitatives et coercitives sont intégrées à la convention d'OPAH.

La durée d'une OPAH est de 3 à 5 ans.

OPAH-RU (renouvellement urbain) : projet sur un quartier en centre ancien avec concentration importante d'habitat indigne et dégradé, dévalorisation, nécessitant des actions foncières. Si une problématique sur les copropriétés est identifiée, un volet copropriétés en difficulté peut être intégré.

OPAH-CB (centre bourg) : concerne les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt national « revitalisation des centres bourgs » lancé en 2014. La commune de Ham (communauté de communes de l'Est de la Somme) bénéficie de ce dispositif gouvernemental.

OPAH-RR (revitalisation rurale) : projet de territoire à l'échelle d'une communauté de communes ou d'un pays (autour d'un bourg centre, petite ville ou village).

## 4.5 BILANS ET ÉVALUATION

Une opération programmée (OPAH ou PIG) doit faire l'objet de bilans annuels qui doivent permettre d'analyser l'atteinte ou non des objectifs et de proposer des actions permettant de s'en rapprocher.

À la fin de l'opération, une évaluation est à réaliser afin d'apprécier son efficacité en comparant les résultats aux objectifs assignés et aux moyens déployés. L'évaluation doit être conçue comme un outil utile à l'amélioration des dispositifs et actions engagées en se distinguant d'une démarche de contrôle.

L'évaluation repose sur un triptyque : objectifs, moyens et résultats. Elle va au-delà d'un simple bilan ou d'un suivi de tableau de bord annuel. Elle suppose au préalable la définition d'objectifs à atteindre et la mise en place d'indicateurs de suivi d'évaluation en continu et de résultats.

L'évaluation permet également de mesurer les impacts d'une politique de l'habitat sur les ménages, le logement, voire le quartier ou le territoire.

## 4.1 DEFINITION

Une opération programmée est un outil partenarial visant à traiter les problématiques liées à l'habitat privé sur un territoire rural ou urbain. Sa contractualisation, consécutive à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle, donne lieu à la signature d'une convention entre la ou les collectivités, possédant les compétences en matière d'habitat privé, maîtres d'ouvrage de l'opération, l'État et l'Agence nationale de l'habitat.

Un bureau d'étude, appelé opérateur, est alors retenu par la collectivité afin de réaliser le suivi-animation de l'opération programmée, réaliser le montage des demandes de subvention et effectuer un bilan de l'opération.

## 4.2 LES ÉTUDES PRE-OPÉRATIONNELLES

La mise en place d'une opération programmée nécessite au préalable la réalisation d'études pré-opérationnelles.

Ces études ont plusieurs objectifs : repérer les immeubles nécessitant une intervention, déterminer les dispositifs sollicités dans le cadre de l'opération programmée, définir les enjeux et les objectifs de l'opération, identifier les financements de chaque partenaire et préparer l'opération programmée à venir.

La réalisation de ces études nécessite le recrutement d'un prestataire par la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération.

Les dispositifs et objectifs identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle ont vocation à être intégrés ensuite à la convention d'opération programmée. En fonction des résultats de l'opération, ces objectifs peuvent être réévalués par la signature d'un ou plusieurs avenants.

## 4.3 LE PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

L'objectif du PIG est de résoudre des problèmes particuliers dans l'habitat existant, de nature sociale ou technique, et ce, hors d'une logique de projet de quartier ou de développement territorial.

Sa durée va de 3 à 5 ans.

Il vise, sur un territoire assez large (départemental, intercommunal...), le traitement de l'habitat en ciblant soit des publics spécifiques (personnes âgées, personnes défavorisées...) soit des problématiques techniques (habitat indigne ou dégradé, précarité énergétique...). Cette opération permet généralement de mettre en œuvre localement une politique sociale (PDALHPD, autonomie, habitat indigne...) ou une priorité d'intervention qui touche un large public (rénovation énergétique, autonomie).

Les actions du PIG sont en général uniquement incitatives. Néanmoins, il est nécessaire de s'assurer, dans les situations repérées les plus précaires pour lesquelles les mesures incitatives ont échoué, que des mesures coercitives (procédures liées à l'habitat indigne) sont prises afin de traiter ces situations.

## 2.2.3 LES AIDES HABITER SAIN ET HABITER SEREIN



Habiter sain est une aide pour l'amélioration d'un logement dégradé voire insalubre. Elle peut être utilisée pour la rénovation de réseaux d'eau, d'électricité ou de gaz, le confortement de fondations ou le remplacement d'une toiture...



Habiter serein est une aide qui finance la remise en état d'un logement par des travaux de plus grande ampleur et d'un coût élevé.

Pour ces deux aides, le ménage occupant le logement ou le propriétaire bailleur doit être accompagné d'un opérateur conseil qui va réaliser un diagnostic technique du logement et identifier les travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'indignité ou de dégradation.

## 2.3 LES SUBVENTIONS

### 2.3.1 POUR LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Thématique	Objectifs	Montant maximal des travaux subventionnables	Taux de subvention		Accompagnement par un opérateur
			Ménages modestes	Ménages très modestes	
Habiter Mieux sérénité	Travaux pour la rénovation énergétique	20 000 € HT	35 % + prime Habiter Mieux de 10 % (1 600 € max)	50 % + Prime Habiter Mieux de 10 % (2 000€ max)	Obligatoire
Habiter Mieux agilité			35 %	50 %	Non obligatoire
Habiter facile	Travaux permettant l'autonomie du ménage dans le logement		35 %	50 %	Obligatoire
Habiter sain	Travaux permettant de mettre fin à la situation d'indignité ou de dégradation du logement	20 000 € HT	50 %	50 %	Obligatoire
Habiter serein		50 000 € HT	50 % (majoré de 10% sur Amiens Métropole)	50 % (majoré de 10% sur Amiens Métropole)	Obligatoire

Remarque : le ménage s'engage à occuper son logement pendant au moins 6 ans à compter du versement du solde des subventions attribuées.

### 2.3.2 POUR LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Thématique	Objectifs	Montant maximal des travaux subventionnables (HT)	Taux de subvention maximum	Accompagnement par un opérateur conseil
Habiter Mieux Sérénité	Travaux pour la rénovation énergétique	750 € / m <sup>2</sup> dans la limite de 60 000 € par logement	25 %	Obligatoire
Habiter facile	Travaux permettant l'autonomie du ménage dans le logement		35 %	Obligatoire
Habiter sain			35 %	Obligatoire
Habiter serein	Travaux permettant de mettre fin à la situation d'indignité ou de dégradation du logement	1 000 € / m <sup>2</sup> dans la limite de 80 000 € par logement	35 %	Obligatoire

## 2.4 BILAN D'ACTIVITÉ SUR LE DÉPARTEMENT

Annuellement, le Préfet de région fixe des objectifs pour chaque délégation locale et chaque délégataire. Ces objectifs sont définis en nombre de demandes de subvention à financer dans l'année. Ils sont classés en deux catégories

- type de travaux
- type de bénéficiaires (propriétaires occupants, bailleurs, syndicat de copropriétaires).

### 2.4.1 SUR LE DÉPARTEMENT (hors AMIENS METROPOLE)

OBJECTIFS ET RÉALISATION GLOBALE PAR ANNÉE SUR LE DÉPARTEMENT (HORS AMIENS MÉTROPOLE)



FINANCEMENTS ET TRAVAUX GÉNÉRÉS POUR LE DÉPARTEMENT HORS AMIENS MÉTROPOLE (EN EUROS)



Elles sont généralement mises en œuvre en centre ancien.

Afin d'être éligibles à ces subventions, les immeubles visés doivent répondre aux trois critères suivants :

- être significativement occupés ou que la vacance ait été organisée (il est possible de déroger à ce critère si le territoire fait l'objet d'un projet urbain contractualisé),
- les immeubles doivent être visés par des procédures d'habitat indigne :
  - arrêté de péril ordinaire avec interdiction définitive d'habiter ou arrêté d'insalubrité irrémédiable en RHI,
  - arrêté de péril ordinaire, arrêté d'insalubrité remédiable ou déclaration d'utilité publique (DUP) travaux dans le cadre d'une ORI en THIRORI.
- La destination des immeubles en sortie d'opération doit permettre la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

Le projet comporte alors différentes phases :

- étude de faisabilité pour déterminer le périmètre de l'opération, les immeubles ciblés, réaliser des diagnostics sommaires, vérifier l'éligibilité du projet (éligibilité donnée par la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne (CNLHI)). Une subvention peut alors être attribuée pour la réalisation d'études de calibrage si la collectivité en fait la demande,
- étude de calibrage afin de réaliser un diagnostic global du bâti, de l'état foncier, immobilier et de définir l'accompagnement juridique et social. Une subvention est demandée pour la phase opérationnelle,
- phase opérationnelle : mise en œuvre des mesures d'accompagnement social et de relogement, appropriation et libération du foncier, travaux, maîtrise d'œuvre, vente des terrains ou immeubles. Une fois la phase opérationnelle réalisée, le demandeur sollicite le solde des subventions liées à l'opération.

Lors de la phase opérationnelle, le montant des subventions attribuées et versées est calculé sur un déficit d'opération :

- les dépenses prises en compte comportent : les acquisitions foncières, la maîtrise d'œuvre les coûts de démolition et de viabilisation des terrains dans le cadre d'un projet de RHI et les coûts de réhabilitation dans un projet de THIRORI,
- Les recettes prises en considération concernent la vente des terrains et immeubles.

Subventions de l'Anah :

Type de financement	Décision prise par :	Taux maximum	Assiette maximale
Étude de faisabilité	Délégué de l'Anah dans le département ou délégataire	50%	200 000€ HT
Étude calibrage	Directeur(rice) général(e), après avis de la CNLHI	70%	239 200€ HT
Mesures d'accompagnement social et de relogement	Directeur(rice) général(e), après avis de la CNLHI	70%	10 000€ TTC / ménage relogé
Déficit	Directeur(rice) général(e), après avis de la CNLHI	70% en RHI 40% en THIRORI	Non plafonné, TTC

**Remarques :** dans le cadre d'un projet de RHI, le nombre de logements créés en sortie d'opération n'est pas forcément égal au nombre de logements démolis (objectif de dé-densification). Les immeubles peuvent par ailleurs être reconstruits à un autre endroit ou intégrer des équipements sous certaines conditions.

Ce diagnostic multicritères doit permettre d'élaborer une stratégie de redressement de la copropriété répondant à chacun des facteurs de fragilisation et incluant un phasage opérationnel d'intervention. La convention d'OPAH - CD ou de plan de sauvegarde peut ensuite être établie et signée par l'ensemble des partenaires (collectivité, État et Anah).

Préalablement à l'étude pré-opérationnelle, des études de repérage et préalables peuvent être nécessaires :

- L'objectif de l'étude de repérage est de mettre en évidence sur une collectivité la présence ou non d'une problématique en termes de copropriétés en difficulté et d'identifier les secteurs impactés ;
- L'étude préalable va quant à elle permettre d'évaluer de manière sommaire le niveau de dysfonctionnement de la ou des copropriétés repérées et les dispositifs qui pourraient être envisagés : accompagnement, OPAH, mise en œuvre d'outils coercitifs, etc.

FINANCEMENTS :

Type de prestation	Taux maximum	Plafond
Étude de repérage	50%	100 000€ HT
Étude préalable	50%	100 000€ HT
Étude pré-opérationnelle	50%	100 000€ HT + 500€ HT/lot d'habitation
Suivi-animation OPAH-CD	50%	100 000€ HT + 500€ HT/lot d'habitation

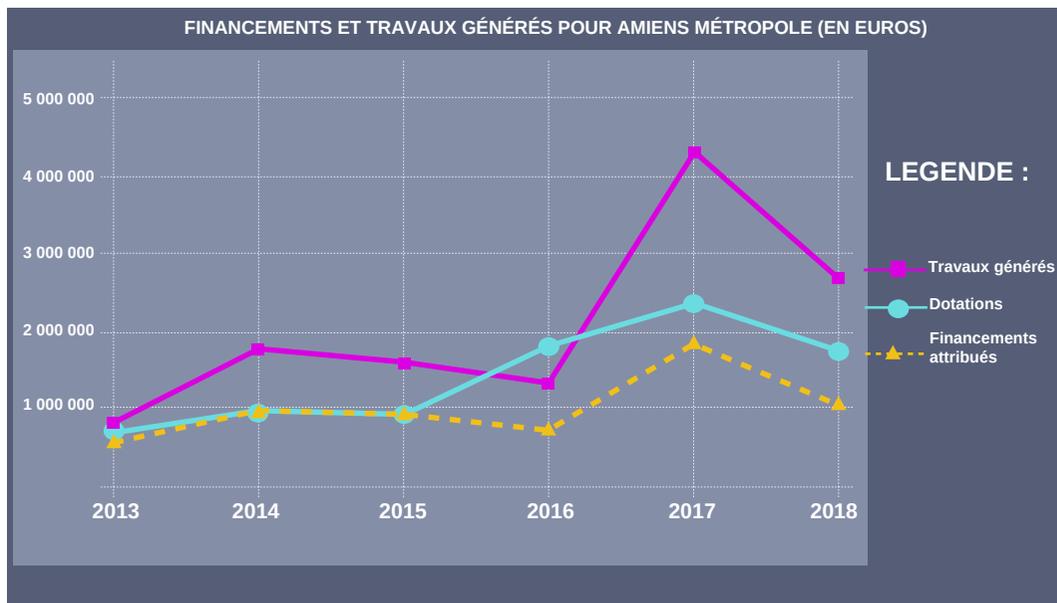
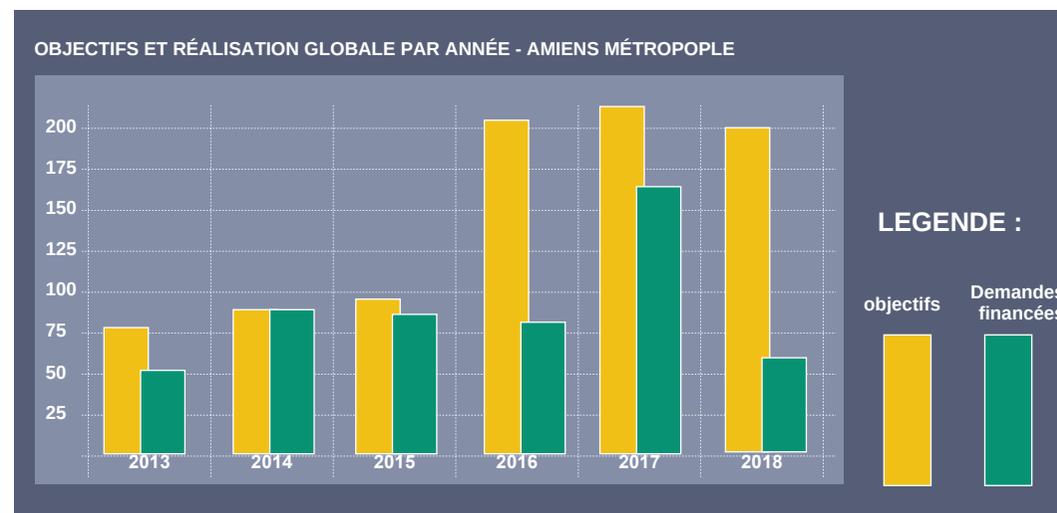
### 3.7 LES OPÉRATIONS DE RECYCLAGE FONCIER

L'Agence nationale de l'habitat finance les opérations de recyclage foncier sur le parc privé sous certaines conditions. Deux types de financement peuvent être sollicités :

- le THIRORI : le traitement de l'habitat insalubre, remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière, qui a pour objectif la réhabilitation d'immeubles,
- la RHI : la résorption de l'habitat insalubre, qui a pour objectif la démolition des immeubles visés et la reconstruction d'immeubles.

Ces opérations peuvent être réalisées sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité territoriale ou d'un groupement (communes, EPCI, etc.), une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital ou tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement (Etablissement Public Foncier, Société d'Économie Mixte, etc.).

### 2.4.2 SUR LE TERRITOIRE D'AMIENS METROPOLE



### 3.1 LES AIDES INDIVIDUELLES

Les copropriétaires occupants et bailleurs peuvent bénéficier des mêmes subventions pour leur logement que les propriétaires de logements individuels selon les mêmes modalités. Les aides de l'Anah peuvent être sollicitées qu'il s'agisse d'un programme de travaux individuels ou collectifs. Dans le cas d'un programme de travaux collectifs, les aides individuelles ne peuvent pas être sollicitées si une aide au syndicat de copropriétaires est demandée pour les mêmes travaux.

### 3.2 LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS FRAGILES

Depuis janvier 2017, l'Agence nationale de l'habitat a mis en place un dispositif de rénovation énergétique des copropriétés dites « fragiles ». Ces copropriétés répondent à deux critères afin d'être éligibles :

- Une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G,
- Un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15% du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, entre 8 et 25% du budget voté pour les autres copropriétés.

Des dérogations au taux d'impayés peuvent être accordées pour les copropriétés situées en quartier prioritaire de la politique de la ville (Anru).

L'Anah peut, dans certains cas, accorder des subventions au syndicat de copropriétaires pour les travaux portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble.



Plafond de travaux	Subventions
15 000€ HT par lot d'habitation principal	Subvention Anah de 25% + Prime habiter mieux de 1 500€ par lot d'habitation + Subvention AMO de 30% avec un plafond de dépenses de 600 € HT par logement

En 2017 et 2018, deux copropriétés ont bénéficié de ces aides sur la commune d'Amiens, ce qui représente 247 logements, 1 036 656€ de subventions ont été accordées pour un montant de travaux HT de 3 256 767€.

Plusieurs types de missions peuvent être intégrées au POPAC :

- Animation : mise en œuvre de partenariats avec les acteurs locaux, sensibilisation et formation ciblée des acteurs de la copropriété,
- Réalisation de diagnostics multicritères permettant d'identifier les difficultés des copropriétés sur leur fonctionnement, leur gestion, le marché immobilier, leur situation technique et financière, etc
- Accompagnement à la résolution des premières difficultés : aide à la gestion, accompagnement juridique, mise en œuvre de procédures de recouvrement des impayés, accompagnement administratif pour le financement de travaux à réaliser, etc.

La mise en œuvre de ce dispositif nécessite un repérage préalable des copropriétés.

La durée du dispositif est de 3 ans. Il est formalisé par la signature d'une convention entre l'État, l'Anah et la collectivité. Un bureau d'études est en charge du suivi-animation du dispositif. Le dispositif est financé à 50% de son coût hors taxes (coût de la prestation plafonné annuellement à 100 000€).

### 3.6 LE TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Le traitement de copropriétés en difficulté passe par la mise en place d'une OPAH - Copropriété Dégradée (OPAH-CD) ou d'un plan de sauvegarde.

Une OPAH - CD est pilotée par la collectivité sur laquelle se situe la ou les copropriétés, qui est également maître d'ouvrage de l'opération. Son périmètre peut être limité à une seule copropriété ou à un ensemble de copropriétés sur un secteur donné et sa durée est de 3 à 5 ans.

Un plan de sauvegarde est mis en place sur une copropriété lorsque cette dernière rencontre des difficultés très importantes. Le Préfet de département nomme une commission en charge d'établir un diagnostic et un plan d'action en vue de résoudre les difficultés de la copropriété ou de mettre en œuvre son recyclage.

La mise en place de l'un de ces dispositifs va permettre au syndicat de copropriétaires de bénéficier d'un accompagnement et de modalités de financement spécifiques pour la réalisation de travaux de réhabilitation ou d'amélioration.

Afin de mettre en place une OPAH - CD ou un plan de sauvegarde, une étude pré-opérationnelle est nécessaire. Elle doit permettre d'évaluer les difficultés de chaque copropriété par la réalisation d'un diagnostic multicritères pour chacune d'elles. Le diagnostic porte sur l'ensemble des facteurs constitutifs de la copropriété : organisation foncière, juridique, technique, gestion financière, caractéristiques socio-économiques des occupants, environnement, etc.

Si le nombre de copropriétés à diagnostiquer est trop important, le maître d'ouvrage de l'opération pourra se limiter à une liste d'immeubles permettant d'établir des stratégies de redressement. Ce sera notamment le cas en centre ancien recensant un nombre important de petites copropriétés ayant des difficultés similaires.

### 3.4 DISPOSITIFS DE VEILLE ET D'OBSERVATION

La veille et l'observation des copropriétés constituent une aide méthodologique et financière au développement des démarches d'observation locales des copropriétés fragiles. Sa mise en œuvre s'inscrit dans une démarche de prévention afin d'éviter une action publique trop tardive.

Ce dispositif est mis en place à l'initiative d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI. Le maître d'ouvrage peut être la collectivité à l'initiative du dispositif ou un organisme qu'elle a missionné (agence d'urbanisme par exemple).

Les objectifs sont les suivants :

- Améliorer la connaissance du parc de logements en copropriété,
- Développer des fonctions de veille continue en vue de détecter à temps les évolutions négatives,
- Repérer les copropriétés fragiles nécessitant une intervention ciblée.

La mise en œuvre de ce dispositif nécessite un repérage préalable des copropriétés et l'organisation d'un recueil de données.

Le périmètre peut correspondre au territoire de la collectivité compétente ou à certains secteurs où les problématiques et enjeux en termes de copropriétés sont prégnants. Il peut cibler certains types de copropriétés (par taille, année de construction, etc.).

La durée du dispositif est de 3 ans. Il est formalisé par la signature d'une convention entre l'État, l'Anah et la collectivité. Un bureau d'études est alors consulté. Le dispositif est financé à 50% du montant hors taxes des études (coût de la prestation plafonné à 120 000€ pour les 3 années).

### 3.5 PROGRAMME OPERATIONNEL DE PREVENTION ET D'ACCOMPAGNEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Ce dispositif vise à mettre en place une ingénierie opérationnelle susceptible de remédier aux difficultés rencontrées par les copropriétaires afin de résorber le plus en amont possible et à moindre coût pour les copropriétaires et les pouvoirs publics les dysfonctionnements naissants.

Le POPAC peut également avoir pour objectif de prévenir l'apparition de nouvelles difficultés sur des copropriétés sorties d'un dispositif opérationnel de redressement (OPAH - Copropriété dégradée ou plan de sauvegarde).

Il est mis en place à l'initiative d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI. Son périmètre est flexible : une copropriété, un groupe de copropriétés, certains secteurs couverts par la collectivité maître d'ouvrage.

### 3.3 LES OUTILS DE REPÉRAGE

Il existe plusieurs bases de données permettant de repérer les secteurs où les copropriétés fragiles et en difficulté (sur le plan technique, juridique, financier, social, etc) sont présentes :

- Le fichier d'aide au repérage des copropriétés (Filocom) qui classe les copropriétés selon la situation économique des habitants, l'état du bâti, le positionnement sur le marché, les difficultés d'entretien, etc. Il est établi à partir de données foncières et fiscales.
- Le registre des copropriétés, qu'a dû remplir chaque copropriété avant le 31 décembre 2018. Il recense des informations pour chaque copropriété (identification, financières et techniques).

Ces données étant confidentielles, leur transmission ne peut se faire qu'après signature d'un acte d'engagement par l'utilisateur justifiant de l'utilisation qui en sera faite.

## LES OUTILS DE REPÉRAGE : EXEMPLE

Exemple : copropriété de famille C et D sur Amiens Métropole (les + en difficulté).

Cette carte permet de cibler les secteurs sur lesquels la problématique des copropriétés en difficulté pourrait être importante et le type de copropriétés concernées. Dans le centre d'Amiens on observe un nombre relativement important de copropriétés potentiellement fragiles ou en difficulté. Dans le Nord d'Amiens, le nombre de copropriété de classe C et D est également important et les copropriétés sont de plus grande taille.

