

Instruction relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles dans le cadre du programme « Habiter Mieux »

18 janvier 2017

Table des matières

1.	Introduction.....	3
2.	Conditions d'éligibilité.....	4
2.1.	Travaux d'amélioration des performances énergétiques.....	4
2.2.	Copropriétés fragiles.....	4
2.3.	Accompagnement du syndicat de copropriétaires.....	5
2.3.1	Modalités d'accompagnement.....	6
2.3.2	Contenu de la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.....	7
2.4.	Autres conditions d'éligibilité.....	7
3.	Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)	8
3.1.	Modalités de financement de l'AMO.....	8
3.2.	Constitution du dossier de demande et pièces à fournir.....	8
3.3.	Instruction de la demande.....	9
3.4.	Décision d'attribution.....	9
3.5.	Paiement de la subvention.....	9
4.	Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des travaux.....	10
4.1.	Subvention Anah.....	10
4.1.1	Dépenses subventionnables.....	10
4.1.2	Taux et plafond.....	10
4.2.	Aide de solidarité écologique.....	10
4.3.	Constitution du dossier de demande et pièces à fournir.....	11
4.4.	Instruction de la demande.....	11
4.5.	Paiement de la subvention.....	11
5.	Paramétrage informatique et modalités de gestion des subventions dans Op@l.....	12
6.	La valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) au profit de l'Anah.....	12
7.	Entrée en vigueur du dispositif.....	13
8.	Mobilisation des collectivités et des partenaires.....	13
	Liste des annexes.....	14

1. Introduction

La Ministre du Logement et de l'Habitat Durable a annoncé un objectif de 100 000 logements Habiter Mieux pour 2017 dont 30 000 situés dans des copropriétés fragiles afin de faciliter la rénovation énergétique des logements collectifs, lutter contre la précarité énergétique en territoire urbain et améliorer sensiblement la performance énergétique des immeubles d'habitation dans les quartiers anciens ou les quartiers périphériques des centres villes. L'intervention sur les copropriétés fragiles vient ainsi compléter les outils à disposition de l'Anah pour requalifier ces quartiers et notamment le patrimoine immobilier construit avant l'application des réglementations thermiques visant aux économies d'énergie.

Cette annonce a conduit l'Agence à instituer un régime d'aides spécifique, adopté par le Conseil d'administration dans sa séance du 5 octobre 2016.

Cette extension du programme Habiter Mieux intervient dans un contexte marqué, en matière d'intervention en faveur des copropriétés, par :

- L'animation par l'Agence du plan triennal en faveur des copropriétés fragiles et en difficulté, depuis octobre 2015.
- La pérennisation des dispositifs de veille et d'observation des copropriétés (VOC) et des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) par le Conseil d'administration en novembre 2015. L'évaluation de ces dispositifs a montré que les copropriétés fragiles étaient en attente d'une aide technique, méthodologique et d'un soutien financier global pour réaliser des travaux de rénovation énergétique qui permettraient de réduire sensiblement les charges de consommation d'énergie et donc de maîtriser les risques de déqualification voire de dégradation des copropriétés.
- La loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte fixe un certain nombre d'enjeux, d'objectifs et d'obligations qui conduisent d'ores et déjà les syndicats de copropriétaires à mener des audits de performance énergétique et à étudier la faisabilité d'engager des travaux de rénovation énergétique.

Globalement, on estime à environ 180 000 copropriétés le potentiel de copropriétés se trouvant en situation de fragilité et nécessitant un accompagnement pour mener des travaux d'amélioration de leur performance énergétique.

La mise en œuvre de ce nouveau régime d'aides nécessite de modifier les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (CCH – article R. 321-12) afin d'inclure les syndicats de copropriétaires des copropriétés fragiles en tant que bénéficiaires des aides de l'Anah. Cette modification fait l'objet d'un décret en Conseil d'Etat qui devrait être publié au début de l'année 2017.

Afin de pouvoir attribuer des aides dès la publication de ce décret, le Conseil d'administration a d'ores et déjà délibéré sur le régime d'aides qui sera applicable, afin de donner un maximum de lisibilité au dispositif et de permettre une mobilisation sans attendre des acteurs concernés et le montage des projets de travaux.

Ce nouveau régime d'aide, adopté par délibération n° 2016-28 du 5 octobre 2016, ci-jointe en annexe n°1, comprend :

- le financement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic,
- le financement d'une aide aux travaux au syndicat de copropriétaires, complétée par une prime du FART, afin de faciliter la prise de décision collective, dès lors que le gain énergétique est substantiel (35 %) et permet une première économie sur la facture de chauffage.

Ces aides à l'ingénierie et aux travaux de rénovation énergétique font l'objet de deux demandes de subvention distinctes, la demande de subvention d'ingénierie pouvant précéder celle relative aux travaux.

La présente instruction précise, en application de la délibération précitée et des dispositions du Règlement général de l'Agence (RGA), les conditions d'éligibilité (§ 2), les modalités d'instruction, d'attribution et de paiement de l'aide au titre des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (§ 3) et au titre des travaux (§ 4), les modalités de paramétrage informatique (§ 5) et de valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) par

l'Agence (§ 6), les modalités d'entrée en vigueur du nouveau régime d'aides (§ 7) et enfin le dispositif de mobilisation des collectivités et des partenaires à mettre en œuvre (§ 8).

2. Conditions d'éligibilité

Les conditions d'éligibilité aux aides tiennent principalement au projet de travaux subventionnables, à la fragilité de la copropriété et à la condition d'accompagnement du syndicat de copropriétaires.

2.1. Travaux d'amélioration des performances énergétiques

L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application du f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

Relèvent des travaux d'amélioration des performances énergétiques, les travaux d'économies d'énergie qui, figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'administration en application des articles R. 321 - 15 du CCH et 4 du RGA¹, permettent un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35 % et donnent lieu à l'octroi de l'aide de solidarité écologique dans les conditions définies par le règlement des aides du FART².

L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux, établie dans les conditions définies par le règlement des aides du FART et par l'instruction du 11 avril 2012 relative à l'application du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux en parties communes de copropriété.

2.2. Copropriétés fragiles

Les copropriétés visées sont celles présentant des signes de premières fragilités sur le plan technique, financier, social ou juridique et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant les rendre à terme en difficulté.

La fragilité de la copropriété sera évaluée au moment de la demande de subvention pour financer les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Une fiche « Etat de la copropriété » renseignant un ensemble d'indicateurs (gestion, fonctionnement, technique, juridique...) et permettant d'apprécier la fragilité de la copropriété est jointe à la demande de subvention (pour les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et pour travaux). Le modèle de fiche est annexé à la présente instruction (cf. annexe n°2).

Les copropriétés devront a minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G, établie dans le cadre d'une évaluation énergétique ;
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés³. Ce taux d'impayés sera appréhendé sur la base du compte de gestion général de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention.
Toutefois, pour les copropriétés intégrées à un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ou à une OPAH pour lesquels l'accompagnement des

¹ Délibération n° 2010-61 du 30 novembre 2010 relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables.

² Décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

³ Le taux plancher de 8 % est le seuil habituellement utilisé par les syndicats de copropriétés pour alerter le syndicat de copropriétaires sur son niveau de trésorerie. Les taux plafonds de 15 % et 25 % d'impayés sont ceux à partir desquels est déclenchée la procédure d'alerte prévue par les articles 29-1 A et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

copropriétés fragiles est explicitement prévu dans la convention, ce taux pourra être appréhendé sur l'année N-3 si cette condition n'est pas remplie en N-2. En effet, il ne serait pas opportun d'écarter du financement de l'Anah des copropriétés fragiles dont l'accompagnement dans le cadre des dispositifs précités a d'ores et déjà conduit à une amélioration du taux d'impayés ni des copropriétés qui auraient connu, sur une seule année, un accroissement conjoncturel de ce même taux. Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'une copropriété dans le « diffus » ou d'une copropriété « accompagnée » dans le cadre d'un POPAC ou d'une OPAH, le taux d'impayés de l'année N-1 ne doit pas excéder les taux plafond de 15 ou 25 % selon le cas.

Ces copropriétés doivent par ailleurs présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance : organes de gestion présents (conseil syndical et syndic de copropriété), règlement de copropriété publié, taux de présence / représentation d'au moins 50 % des tantièmes à la dernière assemblée générale.

Enfin, ne peuvent faire l'objet d'une subvention au titre du régime d'aides dans le cadre de la présente instruction :

- les copropriétés en difficulté inscrites dans l'un des programmes suivants : OPAH Copropriétés Dégradées, volet copropriétés dégradées d'une OPAH, Plan de sauvegarde et ORCOD.
- les copropriétés présentant des difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes (arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire...). Pour ces copropriétés, la résolution de ces difficultés, ainsi que la levée des arrêtés liés le cas échéant, constituent des préalables à une demande éventuelle de subvention dans le cadre du présent régime d'aide.
- les copropriétés dites « horizontales » (copropriétés en maisons individuelles, maisons en bandes...). Il s'agit de copropriétés pour lesquelles il n'y a pas de charges communes liées au bâtiment et ne nécessitant donc pas une décision collective de la copropriété pour la réalisation de travaux.

Au stade de l'engagement du financement des travaux, les critères de priorisation appliqués sont ceux de la délibération du CA de l'Anah du 5 octobre 2016, à savoir ceux liés :

- à l'occupation de la copropriété et plus précisément à la proportion de ménages modestes et très modestes et à la proportion de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah. Dans tous les cas, une proportion élevée de propriétaires occupants, de propriétaires occupants modestes et de locataires modestes le cas échéant constituera un critère de priorisation. Cette proportion sera à comparer à la structuration générale de la copropriété ainsi qu'à l'état du marché local de l'habitat. Un rapport d'enquête sociale établi par l'opérateur sera fourni au plus tard à la demande de subvention pour travaux et permettra d'analyser l'occupation de la copropriété ;
- au montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget prévisionnel. A titre d'exemple, un taux de plus de 35 % de charges de chauffage rapporté aux charges communes générales peut être considéré comme un critère de priorisation ;
- à la localisation des copropriétés (territoire de la géographie prioritaire de la politique de la ville, Opération d'Intérêt National...) ou à leur intégration dans un dispositif de l'Agence (programme centre-bourg, OPAH, POPAC...).

En 2017, afin d'inciter les acteurs à s'approprier le dispositif, la mise en œuvre de ce nouveau régime d'aides pourra prendre la forme d'un recensement en concertation avec les collectivités locales, les syndicats, les ADIL, les PRIS, les EIE, les opérateurs potentiels, ce recensement s'appuyant sur des partages de connaissances de la situation sociale, économique et technique des copropriétés.

En 2018, à l'appui de l'expérience acquise en 2017, les critères de priorisation pourront être précisés dans les programmes d'action.

2.3. Accompagnement du syndicat de copropriétaires

L'octroi de l'aide aux travaux est conditionné à l'accompagnement de la copropriété par un opérateur spécialisé assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dans les conditions prévues ci-dessous.

2.3.1 Modalités d'accompagnement

La mission est assurée par un opérateur spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social⁴. Il devra en outre disposer de compétences techniques. Cet opérateur intervient :

- Cas 1 : soit dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies ci-après, sur la base du contrat ou du projet de contrat joint à la demande de subvention.
- Cas 2 : soit pour le compte d'une collectivité en dehors de tout programme opérationnel de l'Agence. Une collectivité peut, par exemple, avoir passé un marché avec un opérateur notamment pour procéder au repérage et à l'accompagnement des copropriétés fragiles sur son territoire. Dans ce cas la collectivité peut missionner cet opérateur pour l'exercice d'une mission d'AMO spécifique à destination des copropriétés en question. Le syndicat de copropriétaires bénéficie ainsi d'une assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite. Seuls les travaux, et non l'accompagnement, feront donc l'objet d'une demande de subvention. Celle-ci devra alors comprendre les justificatifs de l'exercice et du contenu de cette mission d'AMO. Dans les cas où le syndicat de copropriétaires rencontre des difficultés pour obtenir les justificatifs de l'exercice de ces missions, les services instructeurs pourront solliciter directement la collectivité.

Cette mission d'AMO exercée sous l'égide de la collectivité pourra parfois ne pas être complète au regard des attendus de l'Anah (cf. 2.3.2) et faire l'objet d'un complément de mission matérialisé par la conclusion d'un contrat entre le syndicat de copropriétaires et l'opérateur. Cette part de l'AMO directement financée par le syndicat de copropriétaires pourra faire l'objet d'une demande de subvention.

- Cas 3 : soit dans le cadre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un POPAC. La subvention pour les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est pas exclusive de l'aide attribuée pour les prestations de suivi-animation des opérations programmées, des programmes d'intérêt général et des programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés financés par l'Agence, sous réserve que les prestations réalisées dans ces deux cadres ne se recouvrent pas. L'opérateur en charge de ces prestations peut être l'opérateur de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires.

Lorsque la copropriété se situe ainsi sur le périmètre d'une OPAH, d'un PIG ou d'un POPAC, deux cas de figure peuvent se présenter :

- 1) La mission d'AMO peut être réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH, du PIG ou de l'ingénierie opérationnelle du POPAC ou par un autre opérateur spécialisé dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat de copropriétaires (cf. Cas 1 supra). La prestation pourra faire l'objet d'un financement dans les conditions de la présente instruction. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de signer un avenant à la convention d'OPAH, de PIG ou de POPAC, l'accompagnement de la copropriété n'étant pas pris en charge dans le cadre du suivi-animation du dispositif opérationnel. Les dossiers de subventions seront alors traités « en diffus ».
- 2) La mission d'AMO du syndicat de copropriétaires peut être réalisée par l'opérateur en charge du suivi-animation de l'OPAH ou en charge de l'ingénierie opérationnelle du POPAC dans le cadre du marché déjà passé avec la collectivité maître d'ouvrage. Dans ce cas, un avenant au contrat passé entre la collectivité et l'opérateur sera conclu afin d'intégrer les nouvelles missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies ci-dessus, ainsi qu'un avenant à la convention d'OPAH ou de POPAC afin d'intégrer ces nouvelles copropriétés, ces nouvelles missions et ces nouveaux objectifs. Cette prestation sera alors financée dans le cadre et les conditions du suivi-animation de l'OPAH ou de la mission d'ingénierie opérationnelle du POPAC, dans la limite du montant plafond applicable au suivi-animation (part fixe uniquement).

⁴ Cet opérateur n'a pas à être agréé ou habilité par l'Anah.

2.3.2 Contenu de la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat de copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant,
- accompagnement du syndicat de copropriétaires au suivi des travaux.

Accompagnement social :

- établissement d'une enquête sociale permettant une analyse socio-économique de la copropriété. Cette enquête doit permettre de :
 - 1) connaître la situation financière des occupants et les difficultés sociales éventuelles :
 - Composition des ménages.
 - Ressources des occupants (propriétaires et locataires) au regard des plafonds PO modestes et très modestes permettant notamment d'identifier l'éligibilité des propriétaires occupants à des aides individuelles.
 - Existence de situations de dettes des copropriétaires.
 - 2) connaître les conditions d'occupation :
 - Présence de situations sociales difficiles (handicap, personnes isolées, familles monoparentales...).
 - Identification de difficultés d'occupation (sur-occupation, problèmes sanitaires ou d'inconfort, squat...).
 - Evaluation des besoins d'accompagnement social.

Le rapport d'enquête sociale devra mentionner clairement, le nombre de réponses à l'enquête, le nombre de logement occupés par des ménages modestes et le nombre de logements occupés par des ménages très modestes. L'enquête sociale doit permettre d'obtenir des réponses pour au moins 50 % des occupants de l'immeuble (propriétaires et locataires) afin d'identifier les ménages en situation de « précarité énergétique » et les ménages en situation de « grande précarité énergétique » (cf. § 6).

- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers.

Accompagnement financier :

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement...) et à l'obtention des financements complémentaires,
- accompagnement du syndicat de copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

La mission ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés ou les instances de la copropriété. L'opérateur réalisant la prestation doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

Un document méthodologique présentant les différents types d'accompagnement possibles et des exemples de clauses sera prochainement mis à disposition.

2.4. Autres conditions d'éligibilité

Ancienneté du ou des bâtiments concernés :

L'aide de l'Anah étant liée à l'attribution de l'aide de solidarité écologique, ce sont les dispositions du FART, plus contraignantes aujourd'hui que la règle d'ancienneté des 15 ans fixée par l'article 6 du RGA, qui s'appliquent : le ou les bâtiments concernés doivent avoir été achevés au 1^{er} juin 2001 (aucune dérogation n'est possible).

Immatriculation de la copropriété :

En application de l'article L. 711-6 du CCH, l'Anah peut accorder des subventions pour la réalisation de travaux dans les seules copropriétés immatriculées⁵. A cet effet, si le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires n'est pas inscrit dans la fiche « Etat de la copropriété » (lors de la demande de subvention pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage) ou dans le formulaire de demande de subvention pour travaux, il est nécessaire de vérifier l'obligation de l'immatriculation au regard du nombre de lots de la copropriété dans les conditions fixées à l'article 53 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Si tel est le cas, l'information sera demandée au syndicat de copropriétaires. Le respect de cette condition doit s'apprécier à la date d'engagement de la subvention (pour la réalisation des prestations d'AMO comme pour celle relative aux travaux). Dans tous les cas, les syndicats de copropriétaires seront invités à s'immatriculer le plus en amont possible.

Usage prépondérant d'habitation :

Les immeubles visés sont ceux affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale (au minimum de 75 % des lots ou à défaut 75 % des tantièmes) en application de l'article 15-H du RGA.

3. Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

La demande de subvention au titre des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage est déposée et instruite dans les conditions définies au chapitre III du RGA sous réserve des précisions ci-dessous. Vous trouverez en annexe n°3 à la présente instruction le modèle de demande de subvention pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

3.1. Modalités de financement de l'AMO

L'aide qui peut être octroyée au syndicat de copropriétaires se calcule par application d'un taux maximum de 30 %, appliqué au montant hors taxes de la dépense correspondante prise en compte dans la limite d'un plafond de 600 € par lot d'habitation principale.

3.2. Constitution du dossier de demande et pièces à fournir

Vous trouverez en annexe n°4 à la présente instruction la liste des pièces justificatives à fournir à l'appui des demandes de subvention et de paiement pour les prestations d'AMO. Elle comprend l'intégralité des pièces exigées par l'annexe 2 du RGA avec les adaptations suivantes :

- Par dérogation à l'article 26 du RGA, il n'est pas demandé de fournir une attestation de non-commencement d'exécution de l'opération. Une demande de subvention pour une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage déjà commencée pourra être déposée.
- Dans un souci de simplification dans la mise en œuvre du régime d'aides, la décision habilitant le demandeur à solliciter la subvention (décision de l'assemblée générale des copropriétaires) n'a pas à être fournie.
- Au moment de la demande de subvention pour les prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, le syndicat de copropriétaires peut ne joindre qu'un projet de contrat à sa demande. Le contrat signé sera remis au plus tard au moment du dépôt de la demande de subvention pour travaux. Dans le cas où la demande de subvention ne concerne qu'une partie des prestations d'AMO (le reste étant réalisé sous l'égide d'une collectivité), les justificatifs de l'exercice du reste de l'AMO seront joints à la demande de subvention.

⁵ Pour rappel doivent être immatriculés au plus tard :

- au 31 décembre 2016, les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;
- au 31 décembre 2017, les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;
- au 31 décembre 2018, les autres syndicats de copropriétaires.

- Fourniture de la fiche « Etat de la copropriété » (annexe n°2) reprenant différents indicateurs de la copropriété permettant d'apprécier sa fragilité.

3.3. Instruction de la demande

La pièce essentielle à l'instruction de la demande de subvention de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage est la fiche « Etat de la copropriété ». Elle comporte un certain nombre d'informations obligatoires (en gras dans le document type en annexe n°2). Il s'agit notamment des informations relatives au nombre de lots à usage d'habitation principale, au nombre de propriétaires occupants, à la présence d'un arrêté d'insalubrité, de péril ou sur les équipements communs, à la réalisation d'une évaluation énergétique, à l'étiquette énergétique avant travaux et au coût des charges liées au chauffage par an et par lot.

A défaut de complétude de ces informations obligatoires, le dossier sera réputé incomplet et une demande de pièces complémentaires sera adressée au demandeur. A titre d'exemple, si la case « évaluation énergétique » n'est pas cochée alors qu'une étiquette énergie de la copropriété est indiquée, une demande d'informations complémentaires sera nécessaire.

Les données figurant dans cette fiche sont déclaratives, elles n'ont pas à être attestées par la production de documents justificatifs. Par exemple, l'évaluation énergétique n'a pas à être jointe à la demande de subvention, la mention, dans la fiche « Etat de la copropriété » de sa réalisation est suffisante.

Le service instructeur n'a pas à contrôler les compétences de l'opérateur spécialisé, que la prestation soit financée ou non par l'Anah. Toutefois, lorsque l'opérateur choisi par la collectivité ou le syndicat de copropriétaires n'est pas un opérateur connu des services instructeurs, ces derniers prendront connaissance de ses références. La seule vérification des services porte sur le contenu de la mission qui doit être complet et conforme aux dispositions du § 2.3.2.

3.4. Décision d'attribution

Dans les conditions prévues à l'article 29 du RGA, la décision d'attribution de la subvention d'AMO mentionne les caractéristiques et le coût de l'opération, le taux et le montant de l'aide, le délai maximum de commencement d'exécution de la mission d'AMO le cas échéant, la durée fixée pour justifier de l'achèvement de l'opération, les modalités de paiement et les dispositions relatives à son reversement éventuel.

Vous trouverez en annexe n°5 à la présente instruction un modèle de décision d'attribution de subvention.

Le délai pour le démarrage de l'opération est fixé à un an. L'achèvement de la mission devra être justifié par une demande de paiement adressée concomitamment à la demande de paiement du solde de la subvention pour travaux. Dans le cas où la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage ne donne pas lieu à l'octroi d'une subvention pour travaux, le délai pour demander le solde de la subvention est de trois ans à compter de la notification de la décision d'attribution de la subvention au titre de l'AMO. Ces délais peuvent être prorogés d'un an dans les conditions de l'article 29 bis du RGA.

3.5. Paiement de la subvention

En l'absence de subvention pour travaux (que les travaux n'aient pas été engagés par la copropriété, qu'elle les ait réalisés sans solliciter de subvention de l'Anah ou que la demande de subvention pour travaux ait été rejetée), il sera procédé au paiement de la subvention d'AMO à hauteur des prestations effectuées. Ce versement interviendra sur justification de réalisation de tout ou partie de la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les pièces à fournir à l'appui de la demande de paiement sont précisées à l'annexe n°4.

En application des articles R. 321-17 du CCH et 30 du RGA, les règles relatives à l'écrêtement de l'aide Anah au regard du montant des aides publiques sont applicables.

4. Instruction, attribution et paiement de la subvention au titre des travaux

4.1. Subvention Anah

4.1.1 Dépenses subventionnables

L'aide au syndicat est calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble ou du bâtiment concerné.

Des travaux induits pourront être pris en compte dans la dépense subventionnable dans la mesure où ils sont indissociables de l'exécution des travaux d'amélioration des performances énergétiques. Il pourra s'agir, par exemple, de remplacer des colonnes d'eaux pluviales dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur, de surélever une toiture pour y intégrer un complexe isolant ou de réaliser des travaux de réfection des souches de cheminée dans le cadre de travaux d'isolation de la toiture.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS et bureau de contrôle technique, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

En application de l'article 4 du RGA et de la délibération n° 2010-09 du 5 mai 2010, une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un maître d'œuvre professionnel est exigée lorsque le montant des travaux subventionnables excède 100 000 € HT. Cette mission recouvre les missions de conception et définition du projet ainsi que celles de direction et de contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises. Elle peut également comprendre le pilotage et la coordination du chantier. Elle doit être réalisée par un maître d'œuvre professionnel n'ayant aucun lien avec une entreprise réalisant les travaux et disposant des assurances responsabilité requises par la profession.

4.1.2 Taux et plafond

L'aide au syndicat de copropriétaires est plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de l'amélioration des performances énergétiques, pris en compte dans la limite de 15 000 € HT par lot d'habitation principale.

L'aide accordée au syndicat de copropriétaires ne peut pas faire l'objet d'une majoration par les délégataires de compétences.

L'attribution d'une subvention au syndicat de copropriétaires peut être cumulée, pour les mêmes travaux, avec des aides individuelles aux copropriétaires dans les conditions de l'article 15-H du RGA. Toutefois, il est recommandé de réserver ce montage en aides mixtes aux copropriétés pour lesquelles il apparaît pertinent d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation des copropriétaires.

4.2. Aide de solidarité écologique

Les syndicats de copropriétaires bénéficient d'une aide de solidarité écologique d'un montant de 1 500 € par lot d'habitation principale dans les conditions définies par le décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du FART.

Sur les territoires couverts par une opération programmée et lorsque la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage est assurée dans son intégralité par le prestataire de la mission de suivi-animation de cette opération, les copropriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah pourront bénéficier d'une ASE dite « sèche » dans les conditions définies par le décret précité relatif au règlement des aides du FART et par l'instruction du 4 avril 2012 relative à l'application du programme Habiter Mieux dans le cas de travaux en parties communes de copropriété. Cette possibilité n'est pas ouverte dans les autres cas⁶.

⁶ Copropriétés situées dans le « diffus », sur le périmètre d'un PIG ou d'un programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC) ou, enfin, sur le périmètre d'une OPAH lorsque la prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage n'est pas assurée dans son intégralité par le prestataire de la mission de suivi-animation (cf. § 2.3.1).

4.3. Constitution du dossier de demande et pièces à fournir

La demande de subvention sera établie sur le formulaire cerfa « Syndicat de copropriétaires » n° 12 713 « Demande de subvention pour travaux » qui est en cours d'actualisation.

Vous trouverez en annexe n° 4 à la présente instruction la liste des pièces à fournir. Elle comprend l'intégralité des pièces exigées par l'annexe 1 du RGA avec les adaptations suivantes :

- Lorsque le syndicat de copropriétaires n'a pas sollicité le financement d'une prestation d'AMO, la demande de subvention au titre des travaux doit alors comprendre les pièces justifiant de l'exercice et du contenu de cette mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (voir § 2.3).
- La fiche « Etat de la copropriété » actualisée est également jointe à la demande.
- Le syndicat de copropriétaires doit fournir, au dépôt de sa demande de subvention pour travaux, le rapport d'enquête sociale établi par l'opérateur. Cette enquête, comprenant les réponses d'au moins 50 % des occupants de l'immeuble, permet de mesurer l'occupation de la copropriété (voir § 2.3.2).

Par ailleurs, lorsque le montant prévisionnel des travaux subventionnables dépasse 100 000 € HT, un plan de financement prévisionnel sera joint à la demande de subvention⁷.

Enfin, le syndicat de copropriétaires doit joindre à sa demande de subvention, les justificatifs relatifs à la mise en œuvre des moyens comptables et financiers nécessaires⁸ : preuve de l'ouverture d'un compte bancaire spécifique pour les travaux en cas de subvention supérieure à 30 000 € ou d'un compte séparé ouvert au nom du syndicat de copropriétaires dans les autres cas.

4.4. Instruction de la demande

Conformément aux articles R. 321-18 du CCH et 5 du RGA, les travaux commencés avant le dépôt de la demande de subvention ne peuvent bénéficier d'une aide de l'Agence.

Si la demande de subvention pour travaux n'a pas été précédée d'une demande de subvention pour des prestations d'AMO, l'instruction de la demande de subvention pour travaux sera précédée d'une analyse de l'éligibilité de la copropriété dans les conditions précisées au § 2.

Si un nouveau bilan comptable de la copropriété a été approuvé entre le dépôt de la demande de subvention pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage et le dépôt de la demande de subvention pour travaux, il convient de vérifier que le taux d'impayés en N-1 (par rapport à la demande de subvention pour travaux) n'excède pas le taux plafond de 15 ou 25 % selon le cas. Si tel est le cas la subvention pour travaux ne pourra pas être accordée. Il en va de même si certains indicateurs de la fiche « Etat de la copropriété » se sont dégradés (administration provisoire, arrêtés). Dans ces cas, il appartient aux services instructeurs de réorienter le syndicat de copropriétaires vers un dispositif plus adapté.

L'instruction de la demande de subvention reposera sur une analyse des éléments apportés par l'enquête sociale (cf. § 2.2 et 2.3.2). Si les résultats de cette enquête ne sont pas conformes aux attendus du § 2.3.2 (taux de réponses d'au moins 50 % des occupants), la subvention pour travaux ne sera pas attribuée.

4.5. Paiement de la subvention

Les syndicats de copropriétaires peuvent percevoir des acomptes sur les subventions Anah et FART dans les conditions fixées par l'article 19 du RGA et la délibération n° 2009-12 du Conseil d'administration du 12 mai 2009⁹. Ils ne peuvent pas, en revanche, bénéficier d'une avance sur subvention réservée aux seuls syndicats de

⁷ Délibération n°2010-09 du 5 mai 2010 portant détermination de certaines conditions de recevabilité d'un dossier (point n°4)

⁸ Délibération n°2016-29 du 5 octobre 2016 portant sur les règles relatives aux moyens comptables et financiers exigés en cas d'aide au syndicat de copropriétaires. Cette délibération ne modifie pas les règles déjà applicables ; elle les étend aux copropriétés dites fragiles.

⁹ Le nombre d'acomptes possible varie en fonction du montant prévisionnel de la subvention sans pouvoir excéder le nombre de trois. Ils peuvent être versés, sur présentation des factures correspondantes, des lors qu'au moins 25 % des prestations subventionnables ont été exécutées ; ces acomptes ne peuvent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention.

copropriétaires de copropriétés en difficulté (article 18 bis du RGA).

La liste des pièces justificatives à fournir à la demande de paiement est jointe en annexe n°4 à la présente instruction.

En cas d'évolution du montant des travaux entre l'attribution de la subvention et son paiement, le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution.

Si le programme de travaux est modifié entre la demande de subvention et la demande de paiement du solde, une nouvelle évaluation énergétique devra être fournie.

En application des articles R. 321-17 du CCH et 12 du RGA, les règles relatives à l'écrêtement de l'aide Anah au regard du montant des aides publiques sont applicables.

5. Paramétrage informatique et modalités de gestion des subventions dans Op@I

Lorsque le syndicat de copropriétaires bénéficie d'une subvention pour la réalisation de prestations d'AMO et d'une subvention pour les travaux, deux dossiers distincts sont à enregistrer dans Op@I et à « lier » pour le même syndicat de copropriétaires.

La mise en œuvre de ce régime d'aides nécessite le paramétrage d'une réglementation nouvelle dans l'outil Op@I. Ce paramétrage s'effectuera à la demande pour chaque territoire concerné dès lors qu'il aura reçu une demande de subvention d'un syndicat de copropriétaires. Le service instructeur sollicitera ce paramétrage en s'adressant au Pôle assistance réglementaire et technique (PART) de l'Anah suivant les procédures habituelles.

Des précisions utiles sur le paramétrage informatique et les modalités de gestion des aides dans Op@I sont apportées dans un document méthodologique disponible sous la rubrique « aide utilisateur » d'Op@I sur extranah.

6. La valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) au profit de l'Anah

L'Anah dispose d'un droit d'exclusivité pour l'enregistrement des CEE produits au titre des travaux réalisés par les syndicats de copropriétaires des copropriétés fragiles bénéficiant d'une aide du programme Habiter Mieux.

A cet effet, les syndicats de copropriétaires doivent fournir exclusivement à l'Anah l'ensemble des documents lui permettant d'enregistrer les CEE (factures des travaux et attestations d'exclusivité de chaque professionnel ayant réalisé les travaux) et s'engager à ne pas signer de documents similaires avec un autre acteur dans le cadre du dispositif des CEE.

L'article 3-1 V de l'arrêté du 29 décembre 2014 modifié relatif aux modalités d'application de la 3^{ème} période du dispositif des CEE prévoit la possibilité pour les copropriétés de plus de vingt logements faisant l'objet d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'un plan de sauvegarde d'utiliser, par extrapolation à l'ensemble des logements concernés, les résultats de l'enquête sociale pour déterminer la part des CEE précarité énergétique dès lors que l'enquête sociale a permis de collecter les informations relatives aux ressources d'au moins 50 % des occupants.

Afin d'étendre cette possibilité aux copropriétés de plus de 20 logements présentant des signes de fragilité, une demande d'évolution de la réglementation va être formulée auprès des services du ministère en charge de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (PNCEE et DGEC).

En conséquence, l'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'AMO devra fournir des résultats pour au moins 50 % des occupants de la copropriété.

Pour les copropriétés de 20 logements au plus, il sera nécessaire de collecter les informations relatives aux ressources de l'ensemble des ménages occupants afin de déterminer le nombre de ménages en situation de

précarité énergétique pour calculer le volume de CEE précarité énergétique correspondant. Les logements pour lesquels il ne sera pas établi qu'ils sont occupés par des ménages en situation de précarité énergétique (en l'absence de réponses ou occupés par des ménages dépassant les plafonds de ressources) donneront lieu à l'enregistrement de CEE de droit commun.

Afin de permettre la valorisation des CEE au niveau du siège de l'Anah, un nouveau développement d'Op@l (prévu au premier trimestre 2017) intégrera de nouveaux champs à renseigner par les services instructeurs sur la base du rapport d'enquête sociale.

7. Entrée en vigueur du dispositif

Les dispositions de la délibération n° 2016-28 sont applicables aux subventions engagées à compter du lendemain de la publication du décret modifiant les dispositions de l'article R. 321-12 du CCH concernant les copropriétés fragiles. Une information sera diffusée aux territoires dès publication de ce décret. Néanmoins les dossiers de demandes de subventions peuvent être déposés sans attendre, seules les décisions d'engagement de subvention sont contraintes par ce délai.

8. Mobilisation des collectivités et des partenaires

Vous veillerez à travailler en liaison étroite avec les collectivités et les partenaires afin d'établir un plan d'actions et de mobilisation pour la mise en œuvre du présent régime d'aides pour lancer une dynamique efficace et pérenne.

Les objectifs de cette mobilisation sont :

- d'intégrer la lutte contre la précarité énergétique dans les programmes de transition énergétique ;
- d'accompagner les collectivités et partenaires qui innovent et agissent et dont le travail et l'engagement doivent être soutenus ;
- d'informer, de promouvoir et de valoriser le dispositif d'aides en faveur des copropriétés fragiles.

Les services de l'Etat (DDT – DREAL) solliciteront les collectivités locales afin de présenter le dispositif et de les interroger quant à leur participation éventuelle.

Il est demandé aux territoires de gestion (y compris délégataires de compétences) d'encourager et de faciliter le montage de dispositifs programmés ou l'articulation avec des dispositifs existants permettant d'identifier rapidement les copropriétés pouvant bénéficier du nouveau régime d'aides et de leur proposer l'accompagnement adapté.

Tous les Pris (et non seulement les Pris ayant vocation à informer sur les dispositifs de l'Anah) devront être informés par les DDT de ce nouveau dispositif afin qu'ils puissent utilement renseigner tout copropriétaire.

Les ADIL constituent un point d'observation privilégié pour connaître les caractéristiques des copropriétés susceptibles de bénéficier du dispositif. Il est ainsi recommandé de prendre leur attache pour monter un partenariat local.

Les DREAL et les territoires de gestion (y compris délégataires de compétences) prendront enfin contact avec les fédérations de syndic (UNIS, FNAIM et Plurience) et les organisations professionnelles (SYNTEC, CAPEB, FFB, ordre régional des architectes...) afin de les inciter à participer et promouvoir leurs dispositifs au niveau local.

Enfin, le réseau bancaire devra être également informé et mobilisé afin de faciliter le montage financier des opérations.

Pour toute question relative à la présente instruction, les services sont invités à contacter le Pôle assistance réglementaire et technique - PART (pole.assistance@anah.gouv.fr) ainsi que les chargés de mission territoriale (CMT).

La présente instruction et ses annexes n° 1, 2 et 4 feront l'objet d'une publication au bulletin officiel du Ministère en charge du logement.

Le 18 janvier 2017

Signé : La directrice générale
Blanche GUILLEMOT

Liste des annexes

- Annexe n° 1 : Délibération n° 2016 - 28 : Régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires des copropriétés présentant des signes de fragilité (article R. 321-12, 8° I. du CCH)
- Annexe n° 2 : Fiche « Etat de la copropriété »
- Annexe n° 3 : Modèle de demande de subvention pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage
- Annexe n° 4 : Pièces justificatives à fournir à l'appui des demandes de subventions pour les prestations d'AMO et les travaux et des demandes de paiement
- Annexe n° 5 : Modèle de décision d'attribution de subvention pour des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Annexe n° 1 à l'instruction du 18 janvier 2017 relative à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles
Délibération n° 2016 - 28 : Régime d'aides applicable aux syndicats des copropriétaires des copropriétés
présentant des signes de fragilité (article R. 321-12, 8° I. du CCH)

Le Conseil d'administration adopte le régime d'aides suivant sous réserve de la modification de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatif aux bénéficiaires des aides de l'Agence.

Il est créé une aide aux syndicats de copropriétaires pour le financement des travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés fragiles et une aide à l'ingénierie pour ces mêmes syndicats pour les accompagner dans la préparation, le montage et le suivi du dossier de subvention et du programme de travaux.

Le montant maximal des aides de l'Agence est déterminé conformément au tableau synthétique et aux dispositions ci-après :

	Plafond des travaux / dépenses subventionnables (montants H.T.)	Taux maximal de la subvention
Travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic	15 000 € par lot d'habitation principale	25 %
Assistance à maîtrise d'ouvrage	600 € par lot d'habitation principale	30 %

1° Travaux d'amélioration des performances énergétiques

L'aide est destinée à financer les travaux d'amélioration des performances énergétiques portant sur les parties communes et équipements communs de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat des copropriétaires en application du f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

Relèvent des travaux d'amélioration des performances énergétiques, au sens de la présente délibération, les travaux d'économies d'énergie qui, figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'administration en application des articles R. 321-15 du CCH et 4 du Règlement général de l'Agence (RGA), permettent un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35 % et donnent lieu à l'octroi d'une aide de solidarité écologique dans les conditions définies par le règlement des aides du FART.

L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux, établie dans les conditions définies par le règlement des aides du FART.

2° Conditions d'éligibilité des syndicats de copropriétaires

2.1 Les copropriétés visées par la présente délibération sont celles présentant des signes de premières fragilités et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification à la fois technique, de gestion et de fonctionnement pouvant les rendre à terme en difficulté.

Peuvent faire l'objet d'une subvention, les syndicats des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic.

Les financements seront accordés en fonction des critères de priorité suivants :

- occupation de la copropriété (proportion de ménages modestes et très modestes / proportion de propriétaires occupants),
- montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget,
- intégration de la copropriété dans un dispositif de l'Agence (POPAC, OPAH...),
- localisation de la copropriété (géographie prioritaire de la politique de la ville, programme centre-bourg...).

Les copropriétés devront a minima répondre aux conditions d'éligibilité suivantes :

- 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, 25 % du budget voté pour les autres copropriétés.

Les modalités d'appréciation des signes de fragilité sont définies par instruction du Directeur général. Ces copropriétés doivent présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance (organes de gestion présents, règlement de copropriété publié, tenue des Assemblées Générales annuelles et taux de présence...). Une fiche « état de la copropriété » renseignant un ensemble d'indicateurs (gestion, fonctionnement, technique, juridique....) et permettant d'apprécier la fragilité de la copropriété, est jointe à la demande de subvention. Le modèle de fiche est annexé à une instruction du Directeur général. Un rapport d'enquête sociale établi par l'opérateur doit être également joint au plus tard à la demande de subvention pour travaux.

Ne peuvent faire l'objet d'une subvention au titre de la présente délibération :

- Les copropriétés en difficulté inscrites dans un des programmes suivants : OPAH Copropriétés Dégradées, volet copropriétés dégradées d'une OPAH, Plan de sauvegarde, ORCOD ;
- Les copropriétés présentant des difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes (arrêt de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire,) ;
- Les copropriétés dites « horizontales » (copropriétés en maisons individuelles, maisons en bandes...).

2.2 L'octroi de l'aide est conditionné à l'accompagnement de la copropriété par un opérateur spécialisé assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans les conditions prévues au 3°.

3° Conditions d'attribution et montant de la subvention destinée à financer les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'opération doit comporter une prestation d'assistance à la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires. Cette mission est assurée par un opérateur spécialisé en ingénierie financière et en accompagnement social :

- intervenant dans le cadre d'un contrat passé directement avec le syndicat des copropriétaires. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies ci-après, sur la base du contrat joint à la demande de subvention ;
- intervenant pour le compte d'une collectivité, ce qui permet au syndicat de copropriétaires d'en bénéficier à titre gratuit. Dans ce cas, la demande de subvention au titre des travaux doit comprendre les pièces justifiant de l'exercice et du contenu de cette mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

3.1 Caractéristiques de la mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage

La mission d'AMO doit comprendre les éléments suivants :

Accompagnement technique :

- accompagnement et conseil du syndicat des copropriétaires dans l'élaboration d'un projet de travaux cohérent avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant,
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au suivi des travaux,

Accompagnement social :

- établissement d'une enquête sociale permettant de mesurer l'occupation de la copropriété,
- recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles et accompagnement au montage de leurs dossiers,

Accompagnement financier :

- accompagnement de la copropriété au montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-prêt à taux zéro Habiter Mieux, éco-prêt à taux zéro collectif, préfinancement, tiers financement...) et à l'obtention des financements complémentaires,
- accompagnement du syndicat des copropriétaires au montage des dossiers de demandes de paiement d'acomptes et de solde des subventions.

La mission ne peut en aucun cas être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, une entreprise

participant à la réalisation des travaux subventionnés ou les instances de la copropriété. L'opérateur réalisant la prestation doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

3.2 Montant de la subvention au titre des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Le syndicat de copropriétaires peut se voir octroyer une aide de l'Anah au taux maximum de 30 %, calculée sur la base du montant hors taxes de la dépense correspondante prise en compte dans la limite d'un plafond de 600 € par lot d'habitation principale.

La demande de subvention relative aux prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage peut être déposée préalablement à celle relative à la subvention pour travaux.

4° Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable au titre des travaux (montant maximal de la subvention)

4.1 Dépenses subventionnables

L'aide au syndicat est calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou aux autres prestations intellectuelles subventionnables (coordination SPS, diagnostics techniques...) sont prises en compte dans la dépense subventionnée, hors plafond de travaux, au prorata des travaux subventionnés.

4.2 Taux et plafond

L'aide au syndicat de copropriétaires est plafonnée à 25 % du montant HT des travaux subventionnables au titre de l'amélioration des performances énergétiques, pris en compte dans la limite de 15 000 € HT par lot d'habitation principale.

4.3 Calcul de la subvention en cas d'évolution du montant des travaux entre l'attribution de la subvention et son paiement

Le montant mis en paiement ne peut être supérieur à celui engagé au moment de l'attribution de la subvention. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de la subvention est recalculé en tenant compte de cette diminution.

5° Entrée en vigueur du dispositif

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux subventions engagées à compter du lendemain de la publication du décret modifiant les dispositions de l'article R. 321-12 du CCH concernant les copropriétés fragiles.