

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 12 OCTOBRE 2022

Régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires

Point : 2.2

Délibération : 2022-38

Objet : Actualiser la délibération n°2019-45 du 4 décembre 2019 instaurant le régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires au regard des premières opérations financées.

Enjeux : Renforcer l'opérationnalité du dispositif de financement d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires.

Régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires

Exposé des motifs

Certaines copropriétés présentent de graves difficultés financières et de gestion et sont dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants. Ces difficultés peuvent aboutir à un constat de carence reconnu par le tribunal de grande instance (TGI) qui met alors en œuvre la liquidation des dettes du syndicat et l'expropriation des copropriétaires pour mettre fin au syndicat des copropriétaires. Ces opérations d'expropriation et de relogement impliquent un apport financier conséquent de la part des collectivités locales.

Le décret n°2019-498 du 22 mai 2019 pris en application de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN (article 202) a autorisé l'Anah, dans le cadre de sa participation aux actions de prévention et de traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, à apporter son soutien financier à des opérations de résorption des copropriétés dont l'état de carence a été déclaré.

Dans le cadre du plan national «Initiative copropriétés», en application du décret précité, la délibération n°2019-45 du 4 décembre 2019 a défini le cadre spécifique de financement des opérations de transformation de copropriétés en constat de carence.

Ce régime d'aides englobe des financements correspondant aux phases « ingénierie » et « opérationnelle », ainsi qu'un accompagnement de la gestion transitoire de l'opération dans la mesure où les procédures d'expropriation et de relogement s'inscrivent dans un temps long :

		Subvention	Demandeur	Taux de subvention
Phase préalable	Etude préalable	Aide à l'ingénierie de droit commun	La collectivité maître d'ouvrage	50% maximum d'un plafond de dépenses subventionnables de 100.000 € HT
Phase préparatoire	Etude de calibrage	Carence - Étude de calibrage	La collectivité maître d'ouvrage de l'étude ou la personne ayant délégation	80% du montant HT dans la limite de 1 500 € / lot d'habitation
	Gestion transitoire	Travaux urgents	Syndicat des copropriétaires	100% du montant HT des travaux
Phase opérationnelle	Transformation de la copropriété	Carence - Financement du déficit de l'opération	Maître d'ouvrage de l'opération de transformation	80% du déficit de l'opération TTC
		Aide au relogement		Forfait de dépenses de 5 000 € TTC / ménage relogé

		Travaux urgents	Syndicat de copropriétaires	100% du montant HT des travaux
	Gestion transitoire	Aide à la gestion	Syndicat de copropriétaires	80% des dépenses TTC plafonnées à 5 000 € / unité bâtie /an + 150 € / lot d'habitation (pour les copropriétés > 30 lots)

Les premiers dossiers de demande de subvention de ce nouveau dispositif de financement ont mis en lumière des difficultés opérationnelles traitées dans le cadre de la révision du règlement général de l'Agence et déclinées dans la présente délibération.

La présente délibération a pour objectif de :

- préciser les conditions d'éligibilité de ce dispositif, notamment au regard des opérations de RHI-THIRORI ;
- corriger une erreur matérielle relative à l'aide au relogement, sans en modifier le forfait initial. L'aide au relogement est désormais prise en compte au titre des « dépenses » dans le calcul du déficit d'opération en application de l'article 63 B du règlement général de l'Agence et en cohérence avec la RHI-THIRORI ;
- mettre en cohérence les dispositions actuelles avec la nouvelle rédaction du règlement général de l'Agence entrée en vigueur le 12 mai 2022 ;
- annexer à la présente délibération la liste des dépenses et recettes éligibles.

Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter la délibération suivante :

Délibération n°2022-38 : Régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires

La présente délibération fixe les conditions de mise en œuvre du régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires établie dans le cadre de la procédure prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce régime d'aides englobe une aide à l'ingénierie pour l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété, une aide au financement du déficit d'opération en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires, prévue à l'article R. 321-12 (13°) du CCH, et l'aménagement d'aides existantes pour renforcer l'opérationnalité de ce nouveau dispositif d'aides.

1° Principe

Le présent régime d'aides s'inscrit dans la procédure de carence régie par les articles L. 615-6 à L. 615-8 du CCH. Cette procédure a pour objet de répondre aux situations les plus graves dans lesquelles la gestion d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation ne peut plus être assurée par le propriétaire, la SCI ou le syndicat des copropriétaires, dans un contexte où la conservation de l'immeuble et la sécurité des occupants sont gravement compromises. L'immeuble, qui est dans un état de dégradation tel qu'il doit être transformé (démolition – totale ou partielle – et/ou restructuration) doit être entièrement exproprié. L'aide n'est donc pas attribuée dans des situations de carence dite partielle, visée à l'article L. 615-10 du CCH, pour laquelle seules les parties communes font l'objet d'une expropriation.

Ce régime d'aides ne vise que les cas de carence établis à l'encontre de syndicat des copropriétaires.

Il ne s'applique pas aux immeubles en situation de carence :

- situés dans un périmètre d'une ORCOD-IN et bénéficiant d'une taxe spéciale d'équipement (TSE) ;
- situés dans un périmètre NPNRU ou dans le périmètre PNRQAD lorsqu'ils bénéficient du financement du déficit d'opération par l'ANRU ;
- qui ont bénéficié d'une aide de l'Anah au titre d'une opération de RHI-THIRORI.

2° Aides mobilisables dans le cadre d'une situation de carence d'un syndicat des copropriétaires

2.1. Phase ingénierie : aide à l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété

A la suite d'un diagnostic multicritères concluant à l'impossibilité de redresser durablement la copropriété, une étude de calibrage est réalisée pour définir les modalités de transformation de la copropriété. L'étude de calibrage comprend :

- un bilan initial établissant les premières hypothèses de dépenses et de recettes de transformation de la copropriété ;
- un projet urbain ;
- un plan d'accompagnement social et de relogement ;
- un plan de financement intégrant un calendrier administratif et opérationnel.

Cette aide à l'ingénierie est versée à la collectivité maître d'ouvrage de l'étude de calibrage, ou à toute personne en recevant délégation. Le maître d'ouvrage de l'étude de calibrage peut être différent de celui chargé de la phase opérationnelle.

Le taux maximal de l'aide est fixé à 80% du montant H.T. de l'étude de calibrage, dans la limite de 1500 € de dépenses subventionnables éligibles par lot d'habitation.

2.2. Phase opérationnelle

2.2.1. Aide au financement du déficit de l'opération de transformation de la copropriété

L'aide est attribuée au maître d'ouvrage de l'opération de transformation.

L'aide est conditionnée par :

- la prise de l'ordonnance de carence, en application de l'article L. 615-6 du CCH ;
- l'engagement de mettre en œuvre la procédure d'expropriation, en application de l'article L. 615-8 du CCH, dans un délai de dix ans suivant la prise de l'ordonnance de carence ;
- l'accompagnement social des occupants et, le cas échéant, leur relogement ;
- la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

L'assiette de l'aide correspond au déficit de l'opération T.T.C., c'est-à-dire les dépenses diminuées des recettes (Cf. annexe).

L'assiette des dépenses court à compter de la saisine du président du TGI compétent. Elle peut aussi inclure les acquisitions intervenues jusqu'à 5 ans avant ladite saisine.

Le taux maximum de l'aide est fixé à 80% du déficit de l'opération T.T.C.

La demande d'aide est accompagnée d'un bilan initial (issu notamment de l'étude de calibrage) comportant un prévisionnel des dépenses et des recettes de l'opération.

Conformément au règlement général de l'Agence, une aide au relogement des ménages correspondant à un forfait de 5000 € T.T.C. par ménage relogé est intégrée au titre des dépenses dans le calcul du déficit de l'opération.

2.2.2. Mobilisation des aides existantes dans le cadre de la gestion transitoire

Dans l'attente de la réalisation de l'opération de transformation, il est également possible – dans les conditions définies par voie d'instruction - de mobiliser au profit du liquidateur du syndicat des copropriétaires (administrateur provisoire, syndic etc.) :

- l'aide à la gestion, définie par la délibération n°2021-45 du 8 décembre 2021 ;
- l'aide majorée aux travaux urgents, définie par la délibération n°2021-47 du 8 décembre 2021.

Ces aides sont intégrées dans les recettes du déficit de l'opération.

Ces aides peuvent être mobilisées à compter de la saisine du président du tribunal judiciaire compétent.

3° Précisions sur les demandes d'aide et de paiement ainsi que leur instruction

L'instruction des demandes d'aide et de paiement est réalisée par la délégation locale ou le délégataire de compétence.

Précisions sur l'aide au financement du déficit de l'opération de transformation :

Cette aide est accordée sur la base du bilan initial prévu au point 2.2.1. faisant apparaître le déficit de l'opération.

Le paiement de l'aide au déficit d'opération peut faire l'objet d'une avance et d'acompte(s) selon les dispositions prévues par le chapitre VI « Traitement d'une demande de subvention en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires » du règlement général de l'agence.

Les demandes d'acompte sont justifiées par un bilan actualisé de l'opération.

La demande de solde est accompagnée d'un bilan de clôture permettant de dresser un état des lieux exhaustif des dépenses et recettes réalisées.

En cas de déficit inférieur au montant prévisionnel initial, le montant du solde est diminué afin d'en tenir compte. Dans le cas contraire, le montant de l'aide ne peut pas être revu à la hausse.

4° Modalités d'application

Une instruction de la directrice générale précise les modalités d'application de la présente délibération, particulièrement en ce qui concerne les demandes d'aide et de paiement, les règles d'instruction, ainsi que les conditions attachées à la sortie d'opération et à la gestion transitoire.

5° Date d'effet

La présente délibération entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023, elle abroge et remplace à compter de cette date la délibération n°2019-45 du 4 décembre 2019.

La présente délibération est applicable aux dossiers de demande d'aide déposés à compter du 1^{er} janvier 2023.

La présente délibération fait l'objet d'une publication sur le site internet de l'Agence.

Annexe à la délibération n°2022-38 du conseil d'administration du 12 octobre 2022 relative au régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires

Recettes et dépenses éligibles

A. Liste des dépenses éligibles dans le cadre de l'étude de calibrage

Analyse du bâti et diagnostic urbain	
Etudes techniques	<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostics techniques, complémentaires à ceux des services mentionnés à l'article L. 511-8 du CCH. • Diagnostics de stabilité pour les immeubles à conserver. • Sondages. • Évaluation des coûts des mesures prescrites par les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, dont mise en sécurité d'établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement.
Diagnostic urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse approfondie des conditions de réalisation des opérations foncières ou immobilières au regard des contraintes urbanistiques et patrimoniales. • Définition des démolitions, réhabilitations, réserves foncières.
Définition et programme du projet	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'architectes, d'urbanistes et de programmistes concourant à la définition du projet.
Analyse de l'état du foncier et de l'immobilier	
Etude parcellaire	<ul style="list-style-type: none"> • Recherche cadastrale et désignations manquantes d'immeubles. • Frais de géomètre et examen des mitoyennetés complexes. • Relevés topographiques.
Etude des propriétés	<ul style="list-style-type: none"> • Recherche des propriétaires, de leur domicile, de leur état civil, titre de propriété et de tous éléments d'information nécessaires à la mise en œuvre de l'opération. • Éléments relatifs aux copropriétés (état descriptif de division, etc.) et aux baux commerciaux. • État de successions en cours, en déshérence / Indivision avec inconnu / Biens salubres, abandonnés ou vacants. • Frais d'hypothèques.
Enquête sociale	
Etude des situations familiales	<ul style="list-style-type: none"> • État civil, composition familiale, ressources et charges, identification de problèmes sociaux et de

	santé, titre d'occupation.
Étude relative aux besoins et souhaits en matière de logement	<ul style="list-style-type: none"> • Statuts d'occupation, loyers, caractéristiques, perspectives et souhaits du ménage pour le logement.
Etude des besoins relatifs aux modes de vie et pratiques	<ul style="list-style-type: none"> • Appropriation du logement, pratique de l'environnement par les ménages, lieu de travail, modes de déplacements, scolarisation, réseaux sociaux (personnes âgées en particulier).
Définition du plan de relogement et du programme d'accompagnement social <i>(réalisé en plusieurs fois, de manière à pouvoir affiner son dimensionnement au plus près des besoins des ménages en place)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Préparation d'un plan de relogement nominatif individualisé pour l'ensemble des occupants et si nécessaire d'un plan de relogement temporaire, d'hébergement provisoire. • Diagnostic de l'accompagnement social existant. • Calibrage des moyens d'accompagnement social nécessaires à l'opération et au relogement pérenne de l'ensemble des occupants (jusqu'à 2 ans dans le nouveau logement).
Etude et accompagnement juridique	
Identification des difficultés juridiques	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des blocages et risques juridiques potentiels, en fonction des stratégies envisagées (modes d'acquisitions et d'expropriation, etc.).
Sécurisation juridique de l'opération	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des procédures, la prise de précautions préalables au regard des risques identifiés (ex. modes de notification notamment en cas de commerce) et le lancement des procédures (ex. honoraires AMO).
Calibrage juridique	<ul style="list-style-type: none"> • Dimensionnement des besoins d'accompagnement juridiques futurs de l'opération.
Communication	
Mise en œuvre d'actions de communication	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des outils de communication. • Organisation d'actions de communication proactives adaptées au public et à la compréhension du message. • Conception et édition de supports de communication. • Recours si besoin à un traducteur.
Elaboration d'un plan de communication pour la phase opérationnelle	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagnement du maître d'ouvrage dans le choix des outils de communication, la rédaction d'un CCTP spécifique à ce poste.

B. Liste des dépenses et recettes prises en compte dans le bilan d'opération

• Dépenses prises en compte dans le bilan de l'opération

Plan de relogement	
Ingénierie sociale	<ul style="list-style-type: none"> Mise en œuvre du plan de relogement.
Frais de déménagement et de réinstallation	<ul style="list-style-type: none"> Déménagements, ouvertures de compteurs et lignes téléphoniques, aide à la mobilisation des dispositifs LOCA-PASS ou GRL, paiement du dépôt de garantie le cas échéant, aide dégressive au différentiel de loyer sur 2 ans maximum.
Hébergement provisoire	<ul style="list-style-type: none"> Prise en charge de coûts éventuellement nécessaires pour assurer l'hébergement temporaire (location de terrain, travaux de préparation, achat ou location de structures légères, frais éventuels de remise en état des logements, frais de garde-meuble). La prise en charge est totale ou partielle selon la durée du projet.
Relogement des ménages	<ul style="list-style-type: none"> Forfait de 5 000€/ménage relogé
Accompagnement social	
Mise en œuvre des mesures d'accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> Accompagnement social et suivi individualisé sur une durée maximum de 2 ans après le relogement définitif. Orientation vers des relais spécifiques dépassant l'accompagnement lié au logement.
Appropriation des sols	
Acquisition y compris indemnités d'expropriation	<ul style="list-style-type: none"> Indépendamment du mode d'acquisition employé par le maître d'ouvrage, les dépenses d'acquisitions prises en compte dans le déficit d'opération sont les valeurs réelles des premières acquisitions réalisées par un bénéficiaire éligible, plafonnées aux : <ul style="list-style-type: none"> valeurs vénales estimées par les services des Domaines pour les immeubles salubres, les éléments non destinés à l'habitation (entrepôts...) ; valeurs évaluées par les services des Domaines minorées le cas échéant du coût des mesures prescrites par arrêté et des charges afférentes (dont dépollution) non réalisées par le vendeur pour les autres immeubles éligibles (insalubre remédiable, péril sans IDH...). Par exception, les copropriétés pour lesquelles une déclaration d'intention d'aliéner intervient entre la décision du lancement de l'opération carence (date de délibération) et la notification de l'arrêté constatant la carence peuvent être valorisées à leur valeur vénale. Les valeurs d'acquisition incluent les indemnités de remploi estimées par les services des Domaines.
Frais d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> Frais notariés, frais de transfert, frais d'agence, indemnités d'expropriation. Prise en compte forfaitaire à 10% des coûts

	d'acquisitions.
Évictions commerciales	<ul style="list-style-type: none"> • Valeurs des évictions commerciales (estimation des services des Domaines) ou des transferts temporaires de commerces ou d'activités (déménagement, frais d'installation), lorsqu'ils sont nécessaires à la poursuite de la carence.
Libération des sols	
Neutralisation des bâtiments	<ul style="list-style-type: none"> • Débranchement des réseaux / sécurisation des accès (murage / gardiennage) / frais d'huissiers.
Référé préventif	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de référé préventif (désignation et vacation de l'expert...).
Démolitions ou démolitions partielles	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de démolitions et des études préparatoires. • Déconstruction partielle en cas de conservation (écrêtements, murs et planchers).
Travaux sur l'emprise foncière	
Préparation des emprises	<ul style="list-style-type: none"> • Études techniques et sondages préalables aux opérations de construction / Stabilisation des terrains (terrassement, comblements de cave, de parkings..).
VRD tertiaires	<ul style="list-style-type: none"> • Uniquement les VRD tertiaires permettant les raccordements des constructions ou réhabilitations aux divers réseaux / Création ou renforcement de collecteurs d'eau pluviale pour les secteurs à topographie accidentée en bassin versant.
Mise en état des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Nivellement du terrain et aménagements sommaires (gazon) / protection provisoire des sols en tant que de besoin. • Travaux de viabilisation (dont enherbement, remblaiement, et/ou enrochement). • Dépollution des sols.
Travaux sur immeuble	
Travaux sur mitoyens	<ul style="list-style-type: none"> • Confortements provisoires des mitoyens entre les phases de démolition, de reconstruction ou de réhabilitation lourde. • En cas de dégagement de nouvelles façades : confortement définitif des mitoyens (éventuellement les fondations en sous-œuvre) et reprise des façades (enduits, toitures, percement d'ouvertures...).
Confortements	<ul style="list-style-type: none"> • Confortements sur immeubles ou éléments bâtis à conserver avant travaux de réhabilitation ou de reconstruction.
Travaux de remise en état a minima en cas de conservation	<ul style="list-style-type: none"> • Remise en état des structures (fondations, murs porteurs, planchers, charpente, poutres), couverture avec isolation thermique. • Raccordements de l'immeuble au réseau (hors distribution interne). • Création de plateaux et accès aux plateaux. • Curetage.

Honoraires de maîtrise d'œuvre	
Maîtrise d'œuvre	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise d'œuvre liée à la libération des sols, aux travaux sur emprises foncières, aux travaux sur immeubles. • Forfait de 10% du coût TTC de l'opération
Frais de portage	
Charges courantes et exceptionnelles liées aux travaux sur la copropriété	<ul style="list-style-type: none"> • Quote-part des charges de copropriété. • Éventuelles quotes-parts dans les travaux en parties communes.
Frais générés par la possession et la gestion des biens portés	<ul style="list-style-type: none"> • Impôts, taxes. • Assurance responsabilité civile de propriétaire. • Frais de gestion des biens immobiliers dont éventuelle gestion locative.
Frais de maîtrise d'ouvrage - plafonnés à 10% du coût HT de l'opération	
Assurances	<ul style="list-style-type: none"> • Assurance de maître d'ouvrage.
Conduite de projet	<ul style="list-style-type: none"> • Coût du recrutement d'un chef de projet dédié, d'un recours à un aménageur et/ ou à un prestataire, pour la gestion administrative et financière, l'assistance technique (préparation des contrats de maîtrise d'œuvre, montage des dossiers d'expropriation), le suivi opérationnel (coordination des différentes équipes).
Assistance juridique	<ul style="list-style-type: none"> • Assistance juridique afin de prévenir les contentieux et minimiser les délais (surveillance des procédures lancées [procédures de police d'insalubrité et de péril, procédures d'acquisition / expropriation], problématiques spécifiques [locaux commerciaux, copropriétés], accompagnement pour la prise de possession et dans l'exécution des travaux...).
Frais financiers - plafonnés à 3% du montant total des dépenses à engager hors rémunération aménageur	
Frais d'ingénierie de liquidation du syndicat de copropriétaires	
Frais de procédure	<ul style="list-style-type: none"> • Frais d'assignation des copropriétaires par la notification du rapport de l'expert.
Honoraires de liquidation du syndicat ¹	<ul style="list-style-type: none"> • Frais de scission de la copropriété. • Indemnisation du syndicat principal pour la scission du syndicat secondaire².
Frais embarqués de la liquidation du syndicat	<ul style="list-style-type: none"> • Les frais mis à la charge de l'opérateur tels ceux afférant à la clôture des comptes, licenciement du gardien d'immeuble.

¹ Art. 46-1 §2 de la loi du 10 juillet 1965 : "Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement."

² Indemnisation du syndicat principal au titre de la récupération foncière : Cour de cassation, Chambre civile 3, 10 juillet 2012, 10-28753

- **Recettes prises en compte dans le bilan de l'opération**

Cession de charges foncières (logements neufs)	<ul style="list-style-type: none"> ● Valeur estimée par les services des Domaines. ● Une valeur inférieure pourra être retenue si la diminution correspondante est indispensable à la réalisation d'une opération de logement locatif social financée au titre des articles R. 331-1 et suivants du CCH.
Cession de charges foncières (logements réhabilités)	
Cession de terrain à la collectivité locale ou à l'EPCI	<ul style="list-style-type: none"> ● Réalisation d'équipements publics de proximité, terrains pour accession très sociale pour publics spécifiques (gens du voyage) ou réserves foncières : valeur du terrain nu estimée par les services des Domaines. ● Réalisation de voirie ou stationnement en domaine public, espaces verts, espaces publics de proximité (circulation, stationnement résidentiels et cheminement tertiaire) : valeur nulle.
Cession pour autres types d'activités (bureaux)	<ul style="list-style-type: none"> ● Valeur estimée par les services des Domaines.
Valorisation des commerces	<ul style="list-style-type: none"> ● Valorisation des commerces, au regard de leur valeur de marché.
Autres	<ul style="list-style-type: none"> ● Recettes d'exploitation (perception de loyers, etc.). ● Subventions éventuellement perçues (droit commun, etc.). ● Subventions éventuelles de gestion d'attente de l'Anah ou d'une autre agence d'Etat. ● Quote-part des subventions versées au syndicat de copropriétaires et perçues par le maître d'ouvrage en tant que propriétaire (en particulier, en ce qui concerne l'aide au redressement de la gestion et l'aide aux travaux urgents).