

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 DECEMBRE 2022

## Copropriétés en difficulté

Point : 2.3.5

Délibérations : 2022-53a et 2022-53b

*Objet* : Accroître l'opérationnalité du dispositif en augmentant les primes individuelles à destination des propriétaires occupants modestes et très modestes et en améliorant la mise en œuvre des travaux d'urgence. Ajuster les modalités de financement de la gestion urbaine de proximité (GUP) pour les copropriétés du quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin.

*Enjeux* : Les évolutions proposées visent à prendre en compte la réalité opérationnelle des travaux en copropriété tout en améliorant l'accompagnement individuel des propriétaires modestes et très modestes. Il s'agit également d'apporter un soutien exceptionnel pour les interventions prioritaires suite au drame intervenu le 15 décembre 2022 dans le quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin.

# Aides en faveur de copropriétés en difficulté

## Exposé des motifs

### Concernant la délibération 2022-53a régime d'aides applicables aux syndicats des copropriétaires de copropriétés en difficulté ou pour des travaux d'accessibilité

Concernant les travaux de redressement des copropriétés en difficulté, l'évolution du dispositif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 s'inscrit dans la continuité des évolutions introduites pour le dispositif « MPR copropriétés » à savoir :

- L'évolution en faveur du reste à charge des copropriétaires : afin de permettre aux copropriétaires modestes et très modestes de s'engager dans les projets de travaux de rénovation énergétiques portés par le syndicat des copropriétaires, la présente délibération propose de revaloriser les montants des primes individuelles pour les ménages modestes de 750 à 1 500 € et les ménages très modestes de 1 500 à 3 000 € ;
- L'évolution technique en faveur de la prise en compte, à titre exceptionnel, des évaluations énergétiques réalisées après le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2024 pour permettre aux copropriétés ayant initié leurs projets de rénovation énergétiques, sans avoir pu déposer leurs demandes de subvention, de poursuivre leurs démarches sur le fondement de l'évaluation énergétique déjà réalisée ;
- L'obligation de procéder à l'actualisation de l'immatriculation des copropriétés au registre national des copropriétés (RNC) préalablement au dépôt de la demande de subvention, permettant ainsi aux services instructeurs de disposer d'informations actualisées au moment de l'instruction des dossiers de demandes de subvention.

En complément des évolutions issues du dispositif « MPR copropriétés », la présente délibération propose diverses évolutions techniques visant à faciliter certaines opérations complexes :

- En permettant aux collectivités ou EPCI non maîtres d'ouvrage de cofinancer les travaux urgents lorsque la collectivité maître d'ouvrage de l'opération n'est pas en capacité de cofinancer ces travaux et que d'autres collectivités ou EPCI peuvent assurer ce co-financement pour des opérations d'intérêt communautaire notamment ;
- En supprimant la référence aux notions de « première tranche de travaux » et de « tranche unique de travaux » pour les copropriétés non redressables. En effet, certains travaux d'urgence sont nécessaires tout au long de l'opération de redressement (et pas uniquement au démarrage de celle-ci) ;
- En exemptant les copropriétés en difficulté de l'obligation de réaliser une évaluation énergétique pour les travaux permettant l'accessibilité de l'immeuble. Cette proposition vise à faciliter les travaux d'accessibilité, ceux-ci n'impactant pas la performance énergétique de la copropriété. L'objectif est de ne pas créer de coûts supplémentaires à la charge de la copropriété.

Enfin, la présente délibération comporte diverses précisions rédactionnelles, en particulier concernant la typologie des lots à prendre en compte pour le calcul de l'aide.

### **Concernant la délibération n° 2022-53b : Ajustement des modalités de financement de la gestion urbaine de proximité des copropriétés du quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin**

La copropriété le Rhône, construite en 1973 au sein du quartier Cervelières – Sauveteurs à Vaulx en Velin, placée sous administration provisoire depuis 2018 et en plan de sauvegarde depuis juillet 2022 compte 107 logements répartis en 3 « allées ». Elle compte 60 % de propriétaires occupants et 40 % de propriétaires bailleurs. La copropriété était de loin l'ensemble de logements le plus en difficulté des 13 copropriétés que compte le quartier Cervelières - Sauveteurs au regard de son occupation sociale, de l'état technique du bâtiment et de ses usages, un trafic de drogue important existant le long de la promenade Lénine.

Dans la nuit du jeudi 15 au vendredi 16 décembre 2022, l'allée du milieu a été touchée par un incendie meurtrier.

Fin 2019, des travaux d'urgence ont été financés par l'Anah, pris en charge à 100 % (HT), concernant la réfection électrique des parties communes, les ascenseurs et la ventilation (300 K€).

Les travaux, programmés dans le cadre du Plan de Sauvegarde, concernent la mise en sécurité de la copropriété, la performance énergétique et travaux d'entretien des parties communes. Le montant des travaux contractualisé s'élèvent sur cette copropriété 3,84 M€ TTC. Le projet est subventionné par :

- L'Anah à hauteur 2,75 M€ ;
- la Métropole de Lyon 0,625 M€ ;
- la Ville de Vaulx-en-Velin 0,257 M€ ;
- Le reste étant à charge des copropriétaires est de 212 k€.

A la suite de l'intervention des secours, les familles de l'allée 12, lieu de l'incendie, ont été placées en hébergement d'urgence et les ménages des allées 11 et 13, de la même copropriété, ont pu retourner chez eux.

Actuellement 38 familles (32 logements - 20PB + 12 PO) sont hébergées dans un internat à Villeurbanne. La Métropole cherche une solution de relogement pérenne dans le parc privé (pour les propriétaires occupants). Une première proposition de l'UNIS a été formulée pour aider au relogement des ménages.

A la suite des diagnostics techniques réalisés, il a été pointé la nécessité d'accompagner financièrement la mise en place de mesures de sécurisation d'urgence des parties communes (entrées, hall) de l'allée 12 (prioritaire) , des autres allées (11 et 13) de la même copropriété ainsi que les 12 autres copropriétés du quartier pour éviter des effets de reports d'intrusion, mais aussi afin d'accompagner l'ensemble des occupants de ces copropriétés touchés par ce drame, à la fois pour assurer le gardiennage des copropriétés impactés par des problématiques d'intrusion, l'accompagnement psychologique et social des ménages et le soutien au réseau associatif contribuant au redressement des copropriétés.

Ces prestations peuvent aujourd'hui être financées au titre de la gestion urbaine de proximité à hauteur de 50 % HT dans la limite de 900€/logement conformément à la délibération n°2018-34 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur

l'habitat privé (article R. 321-15 du CCH et 24 du RGA) et au régime d'aides applicable aux maîtres d'ouvrage de ces prestations (articles R. 321-12 [9° du I] et R. 321-16 du CCH).

Par dérogation, il est proposé à titre exceptionnel, au regard du contexte social de la copropriété Le Rhône et des 12 autres copropriétés, de financer la gestion urbaine de proximité de la copropriété du quartier à 100 % HT, et ce pendant 12 mois.

*Il est proposé aux membres du Conseil d'administration d'adopter les délibérations suivantes et de demander aux ministères de tutelle d'autoriser leur exécution immédiate :*

## Délibération n°2022-53a : Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ou pour des travaux d'accessibilité

Le montant maximal des aides de l'Agence pouvant être attribué au syndicat des copropriétaires dans les cas mentionnés aux 7° et au deuxième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) est déterminé conformément au tableau synthétique ci-dessus et aux dispositions ci-après.

Le régime d'aides applicable aux autres copropriétés (notamment les copropriétés fragiles) est défini par la délibération n° [2022-52 relative au régime « MPR Copropriétés »<sup>\[1\]</sup>](#).

Les copropriétés pouvant bénéficier du financement de l'Anah doivent notamment répondre aux **conditions d'ancienneté** fixées à l'article R. 321-14 du CCH, être **affectées de manière prépondérante à l'usage d'habitation**, conformément aux dispositions des 7° et 8° du I du R. 321-12 du CCH et du Règlement général de l'Agence (RGA), et **disposer d'une immatriculation au registre national** des copropriétés prévu à l'article L. 711-1 du même code **à jour à la date du dépôt de la demande**.

### 1° Dispositions relatives au diagnostic de la copropriété et à la stratégie de redressement

#### a) Principes

L'attribution de l'aide est conditionnée, de manière générale à :

- La réalisation préalable d'un **diagnostic complet** de la copropriété intégrant les facteurs endogènes (organisation foncière, technique et juridique, état du bâti, difficultés de gestion et de fonctionnement, profil socio-économique, capacités financières et stratégie patrimoniale des copropriétaires) et exogènes (insertion dans le contexte urbain, *etc.*) ayant un impact sur la situation de la copropriété et la stratégie de redressement ;
- L'existence d'un potentiel de redressement et à l'élaboration d'une **stratégie** établie en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété (en particulier phasage de mise en œuvre des actions de caractère non technique et des différentes tranches de travaux) ;
- La définition préalable d'un **programme de travaux** cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires ou sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives (l'état de ces dernières, hors maîtrise d'ouvrage du syndicat, pouvant en effet avoir des incidences sur la stratégie de redressement) et des besoins en travaux correspondants, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet.

Le phasage du programme de travaux s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement : il tient compte du calendrier de mise en œuvre de l'ensemble des autres actions de redressement (actions de lutte contre les impayés, amélioration de la gestion *etc.*) et des capacités financières des copropriétaires, dans le but d'assurer un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété.

Les éléments de diagnostics et la stratégie ainsi élaborés sont régulièrement communiqués à l'Anah (service instructeur et autorité décisionnaire), de sorte que celle-ci puisse,

préalablement au dépôt de la demande d'aide aux travaux, s'assurer de la viabilité des démarches engagées ou projetées.

## **b) Exceptions**

### **- Travaux d'accessibilité**

Les dispositions du a) ne sont pas applicables dans le cas de travaux tendant à permettre l'accessibilité à l'immeuble.

### **- Travaux d'urgence**

Par dérogation aux dispositions du a), l'aide peut être attribuée sans présentation préalable d'un diagnostic et d'une stratégie, **lorsque** la réalisation **des travaux** présente un caractère d'urgence, en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes, ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété.

**Cette dérogation est applicable aux copropriétés situées dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'une OPAH disposant d'un volet « copropriétés dégradées », d'un plan de sauvegarde, d'une ORCOD ou d'un plan de sauvegarde (PDS) en cours d'élaboration après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH.**

Pour justifier du caractère d'urgence des travaux, le demandeur joint à sa demande une note d'explication, accompagnée de tous les documents utiles (arrêté, injonction, rapport technique, *etc.*).

Lorsque le diagnostic complet démontre l'absence d'un potentiel de redressement, qu'il en résulte une stratégie de sortie du régime de la copropriété (acquisition publique, démolition, *etc.*) à court ou moyen terme, et que les actions prévues pour la mise en œuvre de la stratégie de sortie ont commencé à être engagées, une aide peut également être attribuée pour une tranche de travaux d'urgence dont la réalisation ne peut être différée jusqu'à la sortie effective du régime de la copropriété.

## **c) Intervention d'un opérateur spécialisé**

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

Celui-ci intervient :

- soit dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie (études pré-opérationnelles, suivi-animation d'une opération programmée, d'un PDS ou d'une ORCOD) sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ;
- soit, à défaut, dans le cadre d'un contrat passé directement avec la copropriété. La prestation peut alors être financée par l'Anah dans les conditions définies au d) ci-après.

## **d) Financement de la prestation d'assistance à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux (hors dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI)**

Lorsque, en l'absence d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI, la prestation est réalisée dans le cadre d'un contrat liant directement l'opérateur au syndicat de copropriétaires, ce dernier peut se voir octroyer une aide de

l'Anah au **taux maximal de 50 %**, calculée sur la base du montant hors taxe de la dépense subventionnable.

La demande d'aide à l'ingénierie est traitée dans le cadre du chapitre III du RGA (prestation d'ingénierie).

La prestation est subventionnable seulement si la copropriété se trouve dans l'une des situations d'éligibilité décrites au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH. Elle peut également être financée dans le cas où, après constitution de la commission mentionnée à l'article L. 615-1 du CCH, un PDS est en cours d'élaboration.

Le contrat passé entre l'opérateur et le syndicat de copropriétaires comprend les missions d'assistance nécessaires à l'élaboration du diagnostic complet, de la stratégie de redressement et du programme de travaux, tels que décrits au a) ci-dessus.

Dans les conditions définies par instruction, la mission peut notamment être assurée par le maître d'œuvre éventuel de l'opération, mais en aucun cas elle ne peut être assurée par une entreprise participant à la réalisation des travaux subventionnés. Le Conseil d'administration autorise le directeur général à compléter le cas échéant cette liste des prestataires d'AMO par instruction.

L'opérateur doit être en mesure de démontrer qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle répondant aux obligations légales.

## **2° Obligation générale de produire l'évaluation énergétique**

L'attribution de l'aide est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique établie dans les conditions suivantes :

- Les évaluations jointes au dossier de demande d'aide indiquent la consommation conventionnelle du bâtiment en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an et son « étiquettes énergie » telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;
- Dans le cas où le projet fait l'objet d'une **modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique** indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie, au plus tard au moment de l'examen de la demande de paiement ;
- L'évaluation ou l'audit est **réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble**, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021 ou d'une méthode équivalente, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI ou de références, pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective.

[A titre exceptionnel, les évaluations réalisées après le 1<sup>er</sup> janvier 2020 selon les modalités d'évaluations antérieures \(3CL –DPE, Dialogie, etc.\) sont recevables jusqu'au 31 décembre 2024 inclus.](#)

La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportées à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

Les dispositions du présent 2° ne s'appliquent pas :

- dans les départements d'outre-mer ;
- aux travaux d'urgence mentionnés au b) du 1° ci-dessus, lorsque les travaux ne peuvent pas avoir d'impact significatif sur les performances énergétiques du bâti ou de ses équipements ;
- aux travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble.

### 3° Modalités de calcul et précisions sur la dépense subventionnable

| Cas dans lesquels le syndicat de copropriétaires peut bénéficier d'une aide   | Plafond des travaux subventionnables (montants H.T.)                   | Taux maximal  | + Primes MPR Copropriétés <sup>1</sup><br><br>(par logement)<br><br>si gain énergétique de 35 %  | Majorations du taux de l'aide  |
|---|--|---|--|--|
| Travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD | Pas de plafond   | 35 %<br><br>ou<br><br>dans certaines situations,<br><br>50 % (voir le b.2)) | Prime 3000 euros (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)<br><br>+<br><br>► Prime « sortie passoire thermique » (étiquette initiale F ou G / étiquette finale au moins E incluse) : 500€  | - taux pouvant être porté jusqu'à 100 % du montant HT des travaux subventionnables pour les travaux urgents (voir le b.1))   |
| Travaux réalisés dans le cadre d'un PDS (y compris travaux à réaliser en urgence en phase d'élaboration du PDS)   | Pas de plafond   | 50 %  | ► Prime « Basse consommation » (étiquette initiale entre G et C / étiquette finale A ou B) : 500€<br><br>► Primes individuelles (demande collective faite par un mandataire commun) :<br>-PO très modestes : 3000 €<br><br>-PO modestes : 1500 € | - taux pouvant être majoré en cas de cofinancement de collectivité(s) territoriale(s) / EPCI d'au moins 5 % au montant HT des travaux subventionnables (voir le b.3) |
| Mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril,   | Pas de plafond<br><br>Travaux limités à ceux nécessaires pour lever la | 50%   |  |  |

<sup>1</sup> Cf. délibération n° 2022-52 relative au régime d'aides applicable aux travaux de rénovation énergétique au titre de MPR Copropriétés.

|   |   |      |  |  |
|---|---|------|--|--|
| sécurité des équipements communs)   | procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne  |      |  |  |
| Administration provisoire et administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété | Pas de plafond<br><br>Travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété | 50 % | <b>3 000€</b> (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)<br><br>+<br><br><b>►Prime « Sortie passoire thermique »</b> (étiquette initiale F ou G / étiquette finale au moins E incluse) : 500€<br><br><b>►Prime « Basse consommation »</b> (étiquette initiale entre G et C ou plus / étiquette finale A ou B) : 500€<br><br><b>►Primes individuelles</b> (demande collective faite par un mandataire commun) :<br><br>-PO très modestes : <b>3 000 €</b><br><br>-PO modestes : <b>1 500 €</b> |  |
| Travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble   | 20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté   | 50%  |  |  |

L'aide est calculée en appliquant le taux de l'aide au montant H.T. de la dépense subventionnable totale, après application du plafond de travaux le cas échéant.

#### a) Dépenses subventionnables

Les aides au syndicat sont calculées dans tous les cas sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble concerné, **y compris ceux qui ne sont pas dédiés à l'habitation.**

Les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application du c du II de l'article 24 ou du f de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 précitée sont subventionnables.

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.

Lorsque, en l'absence d'un dispositif de suivi-animation d'opération programmée sous maîtrise d'ouvrage d'une collectivité ou d'un EPCI, la copropriété fait appel à un opérateur spécialisé pour l'assister dans la mise en œuvre de la stratégie de redressement (programme de travaux ou autres actions), les dépenses correspondantes peuvent être prises en compte dans la dépense subventionnée. Les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) réalisées dans le cadre de demandes d'aides individuelles, susceptibles de donner lieu par ailleurs à un complément d'aide AMO aux copropriétaires, sont exclues des prestations subventionnables.

## **b) Cas de majoration du taux de subvention**

### **b.1) Majoration du taux à 100 % pour les travaux urgents**

La réalisation de travaux présentant un caractère d'urgence en raison d'un risque avéré pour la santé ou la sécurité des personnes ou du fait d'une situation susceptible d'aggraver rapidement les difficultés de la copropriété peut être financée jusqu'à 100 % du montant HT des travaux sur appréciation de l'autorité décisionnaire dans les conditions cumulatives suivantes :

- la copropriété se situe dans le périmètre d'un PDS (y compris en phase d'élaboration), d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD ;
- la copropriété fait l'objet d'une procédure d'arrêté de police administrative d'insalubrité remédiable, d'un arrêté de péril non imminent ou d'une procédure de remise en état des équipements communs tels que prévus au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH ;
- au moins une collectivité territoriale ou un EPCI, même si elle/il n'est pas le maître d'ouvrage de l'opération, s'engage à cofinancer les travaux de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie y compris l'accompagnement au relogement des habitants ;
- La collectivité s'engage à effectuer les travaux d'office en cas de non réalisation par le syndicat de copropriétaires des travaux prescrits par arrêté. Le cas échéant, la collectivité peut se substituer au syndicat de copropriétaires dans la demande d'aide et bénéficier directement de l'aide prévue par la présente délibération. Cette aide sera écartée lors de la demande de solde à proportion des créances recouvrées par la collectivité auprès des copropriétaires. Les modalités de mise en œuvre de cette substitution sont prévues par voie d'instruction.

### **b.2) Majoration du taux à 50 %**

Le taux de l'aide maximal de 50 % peut être appliqué pour les travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH-CD, d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD, dans l'une des situations suivantes :

- existence avérée d'une situation de dégradation très importante du bâti, constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide d'une

grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat figurant en annexe d'une instruction du directeur général ;

- existence avérée de désordres structurels inhabituels sur le bâti, dans des proportions telles qu'ils justifient, à titre exceptionnel, l'application d'un taux de l'aide majoré sur les travaux nécessaires à leur résorption. L'opportunité de financer ces travaux au taux majoré est appréciée par l'autorité décisionnaire au vu d'un rapport d'expertise technique présenté dans le cadre de la demande d'aide et attestant de la réalité, de la consistance et de l'ampleur des désordres.

### b.3) Majoration du taux en cas de cofinancement des travaux par une ou plusieurs collectivité(s) territoriale(s) ou EPCI

En OPAH-CD, volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée, ORCOD ou PDS, le taux de l'aide de l'Agence peut être majoré en cas de participation d'au moins 5 % d'une collectivité territoriale ou d'un EPCI au financement des travaux HT subventionnés par l'Agence.

La majoration du taux de l'aide de l'Anah est égale au taux de participation complémentaire de la collectivité ou EPCI concerné.

### **c) Primes MaPrimeRénov' Copropriétés (MPR Copropriétés) pour les travaux de rénovation énergétique visant à améliorer la performance globale des logements**

Les projets de travaux permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du ou des bâtiments objets des travaux d'au moins 35 % et respectant les conditions prévues dans la délibération n° [2022-52](#) relative au régime d'aides applicable pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MPR Copropriétés (notamment les conditions liées aux travaux subventionnables, à l'évaluation énergétique, au recours à une entreprise RGE), peuvent donner lieu à l'octroi des primes suivantes

#### → **Prime pour les « copropriétés en difficultés » :**

Une copropriété dite en difficulté visée au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH peut bénéficier d'une prime de 3 000€ par logement. L'éligibilité à cette prime est conditionnée par l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des certificats d'économies d'énergie (CEE) à l'Anah.

Le bénéficiaire doit par conséquent fournir à l'Anah les attestations d'exclusivité signées par chaque professionnel mettant en œuvre les travaux d'économies d'énergie concernés, ou assurant la maîtrise d'œuvre de l'opération, en précisant son engagement à fournir exclusivement à l'Anah les documents permettant de valoriser cette opération au titre du dispositif des CEE.

#### → **Prime de « sortie de passoire thermique »**

Une prime de 500 € par logement est attribuée pour les copropriétés dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette « E » incluse.

#### → **Prime « basse consommation »**

Une prime de 500 € par logement est attribuée pour les copropriétés dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette comprise entre « G » et « C » et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalant à une étiquette « A » ou « B ».

→ **Primes individuelles attribuées pour le compte de propriétaires occupants modestes ou très modestes**

Une prime, respectivement de 1 500 € et 3 000 € est accordée aux propriétaires occupants modestes ou très modestes <sup>[3]</sup>. Ces primes font d'une demande collective groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles, dans des conditions définies par instruction du directeur général de l'Agence.

L'ensemble de ces primes est cumulable.

**d) Calcul de l'aide 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 l'aide. En cas de diminution de la dépense subventionnée, constatée à l'occasion de la demande de paiement, le montant de l'aide est recalculé en tenant compte de cette diminution. **En cas d'évolution du projet donnant lieu à des dépenses supplémentaires, une subvention complémentaire peut être octroyée dans les conditions définies par la délibération n° 2022-29 du 15 juin 2022.**

**e) Dépôt d'une nouvelle demande dans les cinq années suivant le dépôt d'une première demande ayant donné lieu, pour le même immeuble, à l'octroi d'une subvention**

Dans les cas où le montant des travaux subventionnés est plafonné, le plafond est valable, pour les demandes concernées, pour une durée de cinq ans à compter de la date de dépôt de la première de ces demandes.

#### **4° Règles d'écrêtement**

Conformément à l'article R. 321-17 du code de la construction **et de l'habitation** (CCH), le montant de la subvention versée par l'Anah ne peut avoir pour effet de porter le montant des aides à plus de 80 % du coût global TTC de l'opération.

Conformément aux règles prévues par le RGA en matière d'écrêtement, les aides attribuées en faveur des copropriétés en difficulté au titre du 7° du I du R. 321-12 du CCH peuvent être financées jusqu'à 100 % TTC.

#### **5° Entrée en vigueur**

Les dispositions de la présente délibération sont applicables aux demandes d'aide déposées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

La délibération n° 2021-47 est abrogée **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.**

Une instruction du directeur général précise les conditions et modalités d'application de la présente délibération, en particulier en outre-mer, ainsi que les travaux subventionnables et

leurs caractéristiques techniques, les règles d’instruction et de paiement, et les modalités d’articulation avec les aides individuelles pour des travaux en parties communes.

La présente délibération fera l’objet d’une publication sur le site internet de l’Anah.

***En application de l'article R. 321-6 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration déclare l'urgence de l'exécution de la présente délibération. Il est en conséquence demandé aux ministères de tutelle d'autoriser conjointement son exécution immédiate.***

### **Délibération n°2022-53b : Ajustement des modalités de financement de la gestion urbaine de proximité des copropriétés du quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin**

Dans le cadre des 13 plans de sauvegarde des copropriétés du quartier Cervelières-Sauveteurs (1400 logements) à Vaulx-en-Velin, le conseil d’administration autorise, à titre exceptionnel, le délégué/délégataire de l’Agence dans le département, à financer, au taux de 100 % du montant HT, les prestations relatives à la gestion urbaine de proximité mises en œuvre sur les copropriétés en plan de sauvegarde selon les modalités ci-dessous.

| Type de prestation  | Taux maximum de subvention | Plafond annuel des dépenses subventionnables |
|---|----------------------------|--|
| Gestion urbaine de proximité des copropriétés de Cervelières sauveteurs en plan de sauvegarde | 100 % HT                   | 900 €/logement                               |

Ces dispositions sont applicables pour une durée de 12 mois et entrent en vigueur pour les demandes de subvention déposées à compter du 23 décembre 2022 inclus.

La présente délibération est publiée sur le site internet de l’Anah.

***En application de l'article R. 321-6 du code de la construction et de l'habitation, le Conseil d'administration déclare l'urgence de l'exécution de la présente délibération. Il est en conséquence demandé aux ministères de tutelle d'autoriser conjointement son exécution immédiate.***

---

[1] Cf. la délibération n°2022-52 relative au régime d’aides applicable pour des travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov’ Copropriétés.

[2] Cf. délibération n°2022-52 relative au régime d’aides applicable aux travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov’ Copropriétés.

[3] Cf. arrêté du 24 mai 2013 modifié