

La Directrice générale

A l'attention de

**Mesdames et Messieurs les
Préfets de région, délégués de
l'Anah en région,**

**Mesdames et Messieurs les
Préfets de département,
délégués de l'Anah dans les
départements,**

**Mesdames et Messieurs les
Présidents des Collectivités
déléгатaires**

Paris, le **0 6 DEC. 2022**

Objet : Actualisation de l'instruction relative au régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires prise en application de la délibération n°2022-38 du 12 octobre 2022

L'intervention publique dans les copropriétés dégradées est un enjeu majeur pour tous les acteurs publics confrontés à la question du mal-logement, de la lutte contre l'habitat indigne et des marchands de sommeil.

Certaines copropriétés présentent de graves difficultés financières ou 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 président du tribunal judiciaire et à l'expropriation des copropriétaires en vue de la réhabilitation ou de la démolition totale ou partielle de l'immeuble, en application de l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation.

Ce régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires a été défini par la délibération n° 2019-45 du 4 décembre 2019 et l'instruction du 22 décembre 2021.

L'opérationnalité du dispositif de financement de ces aides a été renforcée par la création d'un nouveau chapitre VI dédié dans le règlement général de l'Agence entré

en vigueur le 22 avril 2022 et l'adoption de la délibération n° 2022-38 du 12 octobre 2022.

L'actualisation de l'instruction du 22 décembre 2021 intègre les nouvelles dispositions du règlement général de l'Agence relatives aux demandes de paiement d'avance et d'acompte dont les pièces justificatives nécessaires à ces demandes. Elle comporte aussi des précisions opérationnelles et rédactionnelles permettant de faciliter l'instruction de ce dispositif.

Ces éléments d'actualisation conditionnent la recevabilité des dossiers de demandes d'avances ou d'acompte des syndicats des copropriétaires faisant l'objet d'une carence.

Les conseillers en stratégies territoriales de la direction des stratégies et des relations territoriales de l'Anah sont à votre disposition afin de faciliter la bonne compréhension et mise en œuvre de ce dispositif dans vos territoires et assurer un suivi quantitatif de ce régime d'aides.

La présente instruction et ses annexes font l'objet d'une publication sur Extranah (<https://extranah.anah.fr/>) et sur le site internet de l'Anah.



Valérie Mancret-Taylor

Instruction relative au régime d'aides de l'Anah en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires

1. INTRODUCTION	3
1.1. LE CADRE D'INTERVENTION D'ENSEMBLE DU PLAN NATIONAL « INITIATIVE COPROPRIETES » (PIC)	3
1.2. LE NOUVEAU REGIME D'AIDES POUR LES CAS DE CARENCE D'UN SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES PREVU PAR LA DELIBERATION N° 2022-38 DU 12 OCTOBRE 2022.....	4
1.3. LE REGIME D'AIDE EN CAS DE CARENCE D'UN SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES, UN FINANCEMENT DE RECYCLAGE FONCIER DISTINCT DES OPERATIONS DE RHI-THIRORI	5
1.4. ARTICULATION ENTRE LA PROCEDURE JUDICIAIRE DE LA CARENCE ET LES DEMANDES D'AIDES	5
1.5. DEFINITIONS PREALABLES	6
2. CONDITIONS D'ELIGIBILITE	8
2.1. BENEFICIAIRES	8
2.1.1. AIDE A L'ETUDE DE CALIBRAGE DU PROJET DE TRANSFORMATION DE LA COPROPRIETE.....	8
2.1.2. AIDE AU FINANCEMENT DU DEFICIT DE L'OPERATION DE TRANSFORMATION DE LA COPROPRIETE.....	8
2.2. PROJETS ELIGIBLES.....	8
2.2.1. TERRITOIRE D'APPLICATION.....	8
2.2.2. CONDITIONS D'ELIGIBILITE RELATIVES A L'IMMEUBLE OBJET DE LA CARENCE... <i>USAGE PREPONDERANT D'HABITATION.....</i>	8
2.2.3. CONDITIONS D'ELIGIBILITE RELATIVES AU PROJET DE TRANSFORMATION DE LA COPROPRIETE.....	9
2.2.3.1. <i>CONDITIONS RELATIVES AU RELOGEMENT ET A L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES OCCUPANTS.....</i>	10
2.2.3.2. <i>CONDITIONS RELATIVES AU PROJET DE SORTIE.....</i>	11
3. PHASAGE DE L'OPERATION	11
3.1. VUE D'ENSEMBLE.....	11
3.2. PHASE PREALABLE	13
3.3. PHASE PREPARATOIRE.....	14
3.3.1. ETUDE DE CALIBRAGE.....	14
3.3.2. AMORÇAGE DE LA GESTION TRANSITOIRE	17
3.3.3. CONTROLE DU BON DEROULEMENT DE L'OPERATION	18
3.4. PHASE OPERATIONNELLE	18
3.4.1. CONTENU DE LA PHASE OPERATIONNELLE	18
3.4.2. POURSUITE DE LA GESTION TRANSITOIRE	19
3.4.3. CONTROLE DU BON DEROULEMENT DE L'OPERATION	19
4. FINANCEMENTS DE L'ANAH	20
4.1. FINANCEMENT DE L'ETUDE PREALABLE	20
4.2. FINANCEMENT DE L'ETUDE DE CALIBRAGE ET DE L'INGENIERIE NECESSAIRE A LA CONSTITUTION DU DOSSIER PROJET	20
4.2.1. TAUX DE FINANCEMENT	20
4.2.2. DEPENSES SUBVENTIONNABLES.....	20
4.3. FINANCEMENT DU DEFICIT DE L'OPERATION DE CARENCE.....	20

4.3.1.	TAUX DE FINANCEMENT	20
4.3.2.	DEPENSES ET RECETTES PRISES EN COMPTE DANS LE CALCUL DU DEFICIT	21
4.3.2.1.	<i>DEPENSES</i>	21
4.3.2.2.	<i>RECETTES</i>	23
4.4.	ARTICULATION AVEC LES FINANCEMENTS DE DROIT COMMUN	23
4.4.1.	AIDE AU REDRESSEMENT DE LA GESTION.....	24
4.4.2.	AIDE AUX TRAVAUX URGENTS.....	25
4.5.	RECAPITULATIF.....	27
5.	INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET ATTRIBUTION DE L'AIDE	28
5.1.	REMARQUES RELATIVES AU DEMARRAGE DE L'OPERATION	28
5.2.	CONSULTATION PREALABLE.....	29
5.3.	DEMANDE DE SUBVENTION POUR L'ETUDE DE CALIBRAGE	29
5.4.	DEMANDE DE SUBVENTION POUR LE FINANCEMENT DU DEFICIT DE L'OPERATION	30
5.4.1.	CONDITIONS DE LA DEMANDE DE SUBVENTION : LA MISE EN ŒUVRE EFFECTIVE DE LA CARENCE	30
5.4.2.	CONTENU DU DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION	30
5.4.3.	AUTRES DOCUMENTS A TRANSMETTRE AUX SERVICES INSTRUCTEURS	32
5.5.	CIRCUIT D'INSTRUCTION	32
5.6.	DECISION D'ATTRIBUTION.....	33
5.7.	SUIVI	33
5.8.	DELAIS D'EXECUTION ET D'ACHEVEMENT (ARTICLE 71 DU RGA).....	33
5.9.	PAIEMENTS	34
5.9.1.	DEMANDE DE PAIEMENT D'AVANCE (ARTICLE 72 DU RGA)	34
5.9.2.	DEMANDE DE PAIEMENT D'ACOMPTE (ARTICLE 73 DU RGA).....	35
5.9.3.	DEMANDE DE SOLDE (ARTICLE 74 DU RGA)	35
5.10.	CONTROLES, RETRAITS ET REVERSEMENTS (ARTICLE 75 DU RGA).....	36
	Table des sigles et acronymes	38
	Liste des annexes	39

1. Introduction

1.1. Le cadre d'intervention d'ensemble du plan national « Initiative Copropriétés » (PIC)

Afin de remédier durablement aux difficultés importantes rencontrées par certaines copropriétés, le Ministre en charge de la Ville et du Logement a annoncé, le 10 octobre 2018, la mise en œuvre du plan national « Initiative Copropriétés » (PIC).

Piloté par l'Anah, le PIC porte des choix clairs et ambitieux pour répondre à la crise des copropriétés dégradées.

Adoptées dans le cadre du PIC, les délibérations n°2018-34 à 36 du 28 novembre 2018 du conseil d'administration de l'Anah ont ainsi permis :

- l'amélioration du financement de l'aide au redressement de la gestion ;
- la création de la gestion urbaine de proximité (GUP) dans le parc privé ;
- la majoration du financement de l'aide aux travaux des syndicats de copropriétaires.

Ces mesures, dont la mise en œuvre a été précisée par l'instruction du 26 mars 2019, constituent un appui important des pouvoirs publics pour le redressement des copropriétés dégradées.

Toutefois et en dépit de ce soutien, certaines copropriétés dégradées se trouvent dans l'incapacité d'assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre. Elles ne peuvent plus se maintenir sous le statut de la copropriété.

Cette situation peut aboutir à la déclaration d'un état de carence, constaté par une ordonnance du président du tribunal judiciaire, puis à l'expropriation des copropriétaires en vue de la réhabilitation ou de démolition totale ou partielle de l'immeuble¹.

La transformation des copropriétés les plus en difficulté constitue une intervention complexe et coûteuse.

C'est la raison pour laquelle, afin d'inciter à la transformation des copropriétés les plus dégradées lorsque cette transformation est devenue nécessaire, le décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 a ouvert la possibilité d'un financement par l'Anah des cas de carence².

¹ Articles L. 615-6 à L. 615-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

² 13° de l'article R. 321-12 du CCH.

Les principes de ce nouveau financement ont été définis par la délibération n° 2022-38 du conseil d'administration de l'Anah du 12 octobre 2022, qui crée un régime d'aides dédié, dont l'objectif est de permettre l'accompagnement méthodologique et financier des porteurs de projet qui s'engagent dans une opération de carence.

Dans ce contexte, la présente instruction a pour objet de préciser les modalités d'application de la délibération n° 2022-38 particulièrement en ce qui concerne les demandes d'aide et de paiement, les règles d'instruction, ainsi que les conditions attachées à la sortie de l'opération et à la gestion transitoire.

1.2. Le nouveau régime d'aides pour les cas de carence d'un syndicat de copropriétaires prévu par la délibération n° 2022-38 du 12 octobre 2022

La délibération n° 2022-38 précitée crée un nouveau régime d'aides qui comprend des financements pour chaque étape de l'opération de transformation de la copropriété, depuis son lancement jusqu'à sa finalisation.

Ce régime d'aide comprend :

- une aide en vue de réaliser l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété à hauteur, au maximum, de 80% de son montant HT et dans la limite de 1 500 € des dépenses subventionnables éligibles par lot d'habitation. Cette aide est accordée au maître d'ouvrage de l'étude (qui peut être différent du maître d'ouvrage chargé de la phase opérationnelle) ;
- une aide au financement du déficit de l'opération de la transformation de la copropriété d'un montant maximal de 80% du déficit de l'opération TTC. Elle s'accompagne d'un forfait de relogement des occupants d'un montant de 5 000 € TTC par ménage relogé, qui est intégré aux dépenses dans le calcul du déficit de l'opération. Cette aide est accordée au maître d'ouvrage de l'opération ; et
- la mobilisation de l'aide au redressement de la gestion et de l'aide majorée pour travaux urgents.

1.3. Le régime d'aide en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires, un financement de recyclage foncier distinct des opérations de RHI-THIRORI³

Il existe plusieurs points de convergence entre le régime d'aide en cas de carence et celui des opérations de RHI-THIRORI, [précisés dans la délibération n°2022-38](#).

En effet, ces deux régimes ont tous les deux pour objet de financer un déficit d'opération (bilan d'opération, similarités au niveau des dépenses et des recettes comprises dans le calcul du déficit de l'opération, etc.).

En outre, les opérations de RHI-THIRORI et les opérations de carence conduisent toutes les deux à une appropriation publique (quel que soit le mode d'appropriation publique : acquisition amiable, préemption, expropriation) et à une sortie en réhabilitation ou en démolition selon le mode opératoire retenu par la maîtrise d'ouvrage.

Toutefois, le régime d'aide de la carence se distingue de celui des opérations de RHI-THIRORI sur les deux aspects suivants :

- son contexte : fondée sur une procédure judiciaire et non sur le danger représenté par l'état du bâti, l'intervention publique en cas de carence est justifiée par l'impossibilité pour la copropriété de continuer à fonctionner, constatée par une ordonnance du président du tribunal judiciaire. Le contexte d'intervention est donc différent de celui des dispositifs de résorption et de traitement de l'habitat indigne. Cette distinction a un impact sur le contenu de certaines des pièces prévues aux dossiers de demandes d'aide ;
- son calendrier : les étapes légales de la procédure de carence sont distinctes de ce qui prévaut en matière de RHI-THIRORI. Pour trouver à s'appliquer de façon réaliste, le régime d'aides correspondant doit donc intégrer ces particularités procédurales, en adaptant le contenu et les modalités d'instruction des dossiers.

1.4. Articulation entre la procédure judiciaire de la carence et les demandes d'aides

La procédure judiciaire de la carence est rappelée à [l'Annexe 1](#) de la présente instruction.

Les modalités d'articulation du régime d'aide prévu par la délibération n° [2022-38](#) avec cette procédure judiciaire sont précisées à [l'Annexe 2](#) de la présente instruction.

³ Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) - Traitement de l'habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)

1.5. Définitions préalables

Dans un souci d'uniformisation, les termes récurrents spécifiques au présent régime d'aides sont définis ci-après.

Collectivité : désigne la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, sur le territoire duquel est implanté l'immeuble faisant l'objet de l'opération. La collectivité peut être maître d'ouvrage dans le cadre de l'opération.

DUP Carence : désigne l'arrêté préfectoral mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 615-7 du CCH qui (i) déclare d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique mentionné au V de l'article L. 615-6 du CCH, (ii) détermine la liste des immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier et l'identité de leurs propriétaires, (iii) déclare cessibles ces immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers, (iv) indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation, (v) fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire, (vi) fixe la date à laquelle il pourra être pris possession des immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers, après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle.

Étude de calibrage : désigne l'étude réalisée lors de la phase préalable ou de la phase préparatoire de la procédure de carence. Elle a pour objectif la préparation de l'opération de recyclage de la copropriété. Ce n'est pas nécessairement la même personne qui porte l'étude préalable, l'étude de calibrage et la phase opérationnelle.

Étude préalable : désigne le document qui va conclure à l'opportunité de lancer une procédure de carence sur la copropriété. Cette étude préalable peut reposer sur la réalisation d'un diagnostic multicritères ou s'inscrire dans un dispositif public conduit sur la copropriété (ex : élaboration d'un plan de sauvegarde).

Maître d'ouvrage de l'étude de calibrage : désigne la collectivité territoriale qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude de calibrage ou toute personne en recevant délégation.

Maître d'ouvrage de la phase opérationnelle : désigne la personne qui met en œuvre l'opération de transformation de la copropriété et au bénéfice de laquelle l'expropriation est poursuivie. En cas de contrat de concession, il s'agit du concessionnaire. Le maître d'ouvrage de la phase opérationnelle peut être distinct de la personne qui a initié la procédure de carence en saisissant le président du tribunal judiciaire, ainsi que du maître d'ouvrage de l'étude de calibrage.

Opération : désigne l'opération de recyclage de la copropriété faisant suite à l'ordonnance de carence. L'opération de recyclage peut consister soit en la démolition de l'immeuble puis sa reconstruction, soit en sa démolition et classement en réserve foncière, soit en sa réhabilitation pour produire du logement social.

Commencement de l'exécution de l'opération :

Le commencement de l'exécution de l'opération désigne le démarrage de l'opération :

- à la date de la saisine du juge de l'expropriation au titre de l'article L. 615-8 du CCH,
- ou
- à la date du démarrage des travaux sur le gros œuvre définis au 4.3.2.1. de la présente instruction pour la démolition de l'immeuble ou les travaux de gros œuvre définis au 4.3.2.1. de la présente instruction pour la réhabilitation de l'immeuble

2. Conditions d'éligibilité

Le présent régime d'aides s'inscrit dans la procédure de carence régie par les articles L. 615-6 à L. 615-8 et l'article R. 321-12. I. 13° du CCH, par le règlement général de l'Anah en cours de révision et par la délibération n° [2022-38](#) du [12 octobre 2022](#).

2.1. Bénéficiaires

2.1.1. Aide à l'étude de calibrage du projet de transformation de la copropriété

Peuvent bénéficier de l'aide à l'étude de calibrage les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière d'habitat ou toute personne en recevant délégation.

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

Peuvent bénéficier de l'aide au financement du déficit de l'opération de transformation de la copropriété les organismes mentionnés à l'article L. 615-7 du CCH, soit :

- les communes et les EPCI compétents en matière d'habitat ;
- les sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital (par exemple : établissement public d'aménagement) ;
- tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation, ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme.

2.2. Projets Eligibles

2.2.1. Territoire d'application

L'immeuble objet de la procédure de carence peut être situé sur le territoire métropolitain comme en Outre-Mer.

2.2.2. Conditions d'éligibilité relatives à l'immeuble objet de la carence

Usage prépondérant d'habitation

Seules les copropriétés affectées à un usage principal d'habitation (c'est-à-dire supérieur à 75%, et selon la méthode de calcul en lots ou en tantièmes suivant l'option la plus favorable au bénéficiaire) peuvent faire l'objet d'un financement au titre de la carence.

Les lots ou tantièmes à usage d'habitation principale peuvent être indifféremment occupés ou loués par leur propriétaire, ou vacants. Ne sont pas considérés comme lots d'habitation principale les locaux commerciaux, les lots dédiés à la location touristique et les bureaux.

Situation de carence

La procédure de carence a pour objet de répondre aux situations les plus graves dans lesquelles le propriétaire, la SCI⁴ ou le syndicat de copropriétaires ne peut plus, en raison de graves difficultés financières ou de gestion et de l'importance des travaux à mettre en œuvre, assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité ou la santé de ses occupants. Ne pouvant plus se maintenir sous le statut de la propriété privée, l'immeuble doit alors faire l'objet d'une acquisition publique. Il sera ensuite recyclé, par démolition ou par réhabilitation.

Le présent régime d'aides vise uniquement les cas de carence des syndicats de copropriétaires.

Les aides du présent régime ne sont pas attribuées à des immeubles en situation de carence dite partielle, visée à l'article L. 615-10 du CCH, pour lesquelles seules les parties communes font l'objet d'une expropriation. L'ensemble de la copropriété doit être concerné par la carence, c'est-à-dire à la fois ses parties communes et ses parties privatives.

Le présent régime d'aide ne s'applique pas aux immeubles en situation de carence :

- situés dans le périmètre d'une ORCOD-IN⁵ et bénéficiant d'une taxe spéciale d'équipement (TSE) ;
- situés dans un périmètre NPNRU⁶ ou dans le périmètre PNRQAD⁷ lorsqu'ils bénéficient du financement du déficit d'opération par l'ANRU ; ou
- qui ont bénéficié d'une aide de l'Anah au titre d'une opération de RHI-THIRORI.

2.2.3. Conditions d'éligibilité relatives au projet de transformation de la copropriété

L'article L. 615-6 du CCH prévoit la présentation par la collectivité d'un projet d'acquisition publique en vue soit de la réhabilitation aux fins d'habitat ou d'un autre usage, soit de la démolition totale ou partielle de l'immeuble concerné. Le projet comporte également une évaluation sommaire de son coût ainsi qu'un plan de relogement des occupants concernés et fait mention de l'organisme au profit duquel est demandée l'expropriation.

Ce projet est, d'abord, présenté pour information sous forme simplifiée aux instances de délibération de la collectivité, en parallèle de la saisine du juge aux fins de désignation d'un expert.

Il est, ensuite, présenté à l'approbation de la première assemblée délibérante de la collectivité qui suit le jugement du président du tribunal judiciaire constatant la carence.

⁴ Société civile immobilière

⁵ Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national

⁶ Nouveau programme national de renouvellement urbain

⁷ Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés

Afin de bénéficier d'une aide de l'Anah pour le financement du déficit de l'opération, l'opération de transformation de la copropriété doit respecter des conditions relatives :

- au relogement et à l'accompagnement social des occupants ; et
- à la sortie de l'opération de transformation.

2.2.3.1. Conditions relatives au relogement et à l'accompagnement social des occupants

L'Anah accorde une attention particulière à l'accompagnement des occupants des immeubles visés. Elle veille à ce que les financements mobilisés au titre de la procédure de carence soient au service du meilleur respect des obligations de relogement du maître d'ouvrage, conformément aux articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme et de l'article L. 521-1 du CCH.

A cette fin, le maître d'ouvrage doit anticiper cette obligation, en s'attachant à développer un projet d'accompagnement social qui offre notamment une solution de relogement pérenne aux occupants en place quels qu'ils soient, dans la mesure où le droit au relogement est reconnu à tout occupant dès lors que celui-ci est de bonne foi et que le logement dont il est évincé constitue son habitation principale.

L'accompagnement social doit être assuré en amont de l'opération de transformation et jusqu'au dernier relogement.

Cet accompagnement doit notamment permettre, dès lors que les situations individuelles le nécessitent, de :

- développer les capacités d'adaptation et d'intégration des ménages ;
- rendre le ménage acteur de son changement de situation ;
- organiser des relais vers des accompagnements spécifiques ([notamment par l'intermédiation locative, ou par l'accueil en maison relais ou en résidence sociale](#)) ;
- établir des liens avec les centres d'hébergement pour les personnes sans titre de séjour.

Dans tous les cas, les missions suivantes sont assurées avant, pendant et après le relogement du ménage :

- identifier le souhait du ménage, ses difficultés et ses ressources ;
- accompagner le ménage lors de et après son emménagement (appropriation du nouveau logement, adaptation au nouveau quartier, apprentissage de la gestion du budget, démarches pour le compte du ménage du type ouverture de droits liés au logement ou autres). Ces missions peuvent durer entre six mois et deux ans après le relogement.

Ces différents éléments sont traduits dans le plan de relogement et d'accompagnement social qui constitue une composante de l'étude de calibrage (voir article 3.3 ci-après). Ce plan de relogement et d'accompagnement social doit être transmis aux services instructeurs à l'appui de la demande de subvention pour le financement du déficit de l'opération (voir article 5.4.2 ci-après).

2.2.3.2. Conditions relatives au projet de sortie⁸

Le projet de sortie a pour objet de s'assurer qu'une réflexion urbaine et programmatique est conduite par le maître d'ouvrage et que les partenaires sont mobilisés, de manière à proposer une suite à la prononciation de l'état de carence.

Ce projet peut veiller au maintien de la fonction sociale du quartier, par la production de logements dans un objectif de mixité sociale et à son intégration urbaine en cohérence avec les documents réglementaires et, notamment, le programme local de l'habitat. Les services instructeurs de l'Etat ou du délégataire de compétence veillent à l'équilibre du projet de sortie.

Le projet de sortie doit prévoir une reconstitution de l'offre de logements sociaux à hauteur d'au moins 50 % à l'échelle de l'EPCI. Pour l'application de ces dispositions, il est tenu compte des obligations auxquelles l'EPCI pourrait être soumis au titre du dispositif NPNRU.

Le projet de sortie constitue une composante de l'étude de calibrage (voir article 3.3 ci-après). Ce projet doit être transmis aux services instructeurs à l'appui de la demande de subvention pour le financement du déficit de l'opération (voir article 5.4.2 ci-après).

Le taux maximum de l'aide au financement du déficit de l'opération auquel le maître d'ouvrage peut prétendre est apprécié en fonction du projet de sortie.

3. Phasage de l'Opération

3.1. Vue d'ensemble

Dans le cadre de la carence d'un syndicat des copropriétaires, trois phases d'intervention doivent être distinguées. Chacune de ces phases correspond à une étape de la procédure judiciaire, conduite en parallèle (voir Annexe 2).

Procédure judiciaire	Phase	Objectif	Financement	Instruction
Avant la saisine du président du tribunal judiciaire	Phase préalable → étude préalable	Confirmer l'opportunité de la procédure et préparer la suite des investigations S'adjoindre les services d'une équipe d'AMO DUP	Aide à l'ingénierie de droit commun pour les études préalables ou financement du dispositif opérationnel en cours	Délibération n°2021-45 du conseil d'administration de l'Anah du 8 décembre 2021
	→ étude de calibrage	Préparer la phase opérationnelle	Régime d'aides en cas de	Voir article 5.3 ci-après

⁸ Le projet de sortie mentionné dans la présente instruction renvoie au projet urbain mentionné à l'article 2.1 de la délibération n° 2022-38 du 12 octobre 2022.

		<p>Réaliser les études et expertises techniques, juridiques, foncières, sociales qui permettront de déterminer les modalités opérationnelles de mise en œuvre</p> <p>Définir le montage et le calendrier opérationnel et le bilan prévisionnel de financement</p>	carence	
<p>A compter de la saisine du président du tribunal judiciaire</p>	<p>Phase préparatoire → étude de calibrage (si elle n'a pas été réalisée dans la phase préalable) → amorçage de la gestion transitoire</p>	<p>Préparer la phase opérationnelle Réaliser les études et expertises techniques, juridiques, foncières, sociales qui permettront de déterminer les modalités opérationnelles de mise en œuvre</p> <p>Assurer les démarches de gestion transitoire à la mise en œuvre Définir le montage et le calendrier opérationnel et le bilan prévisionnel de financement</p>	Régime d'aides en cas de carence	Voir article 5.3 ci-après
<p>Après l'ordonnance du président du tribunal judiciaire constatant la carence⁹</p>	<p>Phase opérationnelle → recyclage de la copropriété et accompagnement de ses occupants → poursuite de la gestion transitoire</p>	<p>Mettre en œuvre la DUP Carence Assurer les démarches de gestion transitoire de mise en œuvre. Elaboration du projet de sortie Relogement et accompagnement social des occupants</p>	Régime d'aides en cas de carence	Voir article 5.4 ci-après

⁹ En application des articles L. 615-6 et L. 615-7 du CCH, au vu des conclusions de l'expertise, le président du tribunal judiciaire déclare l'état de carence du syndicat des copropriétaires. A la suite de la déclaration de l'état de carence, le préfet déclare d'utilité publique le projet d'acquisition publique.

Afin d'assurer la meilleure coordination des prestations d'AMO, le maître d'ouvrage pourra recourir à trois AMO distinctes maximum par phase.

3.2. Phase préalable

La phase préalable a pour objet la réalisation d'un diagnostic multicritère approfondi de la copropriété, afin de déterminer si la saisine du président du tribunal judiciaire en vue d'engager une procédure de carence constitue, eu égard à la situation de la copropriété concernée, une démarche pertinente.

Ce diagnostic multicritère prend la forme d'une étude préalable.

L'étude préalable doit apporter des éléments d'appréciation - financière, juridique, technique et sociale - en guise d'aide à la décision.

L'étude préalable a ainsi pour objet :

- d'une part et principalement, d'étudier, à l'échelle de l'immeuble, ses caractéristiques techniques, foncières, immobilières, sociales et juridiques, en vue de déterminer s'il existe des éléments qui justifieraient le recours à la procédure de carence, à savoir :
 - l'existence de graves difficultés financières ou de gestion (notamment, difficultés financières du syndicat de copropriétaires, difficultés de gestion, répartition des dettes par copropriétaires) ;
 - l'importance et le coût des travaux à mettre en œuvre compte tenu de l'état des parties communes ;
 - l'incapacité du syndicat de copropriétaires à assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité et la santé des occupants.
- d'autre part, d'identifier la copropriété susceptible d'être concernée par l'opération de carence, ainsi que son périmètre (ex. emprise des espaces extérieurs éventuels).

L'étude préalable peut soit conforter la Collectivité dans la stratégie visant à lancer la procédure de carence, soit l'amener à renoncer à ce type de procédure si la copropriété ne répond pas aux conditions de la carence ou que l'engagement d'une telle procédure apparaît non pertinent par rapport à d'autres modes d'intervention, notamment s'il est possible que la copropriété se maintienne sous le statut de la propriété privée.

L'étude préalable peut être réalisée soit dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle, soit en complément d'une étude déjà réalisée, soit en cours d'animation d'un dispositif opérationnel (OPAH-CD¹⁰, volet « Copropriétés dégradées » d'une OPAH, plan de sauvegarde).

Elle peut être financée par la mobilisation de l'aide à l'ingénierie de droit commun (voir article 4.1 ci-après) ou dans le cadre du dispositif opérationnel en cours. Il n'est

¹⁰ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriété Dégradée.

pas possible de cumuler plusieurs financements de l'Anah pour la réalisation de l'étude préalable.

Lors de cette phase préalable, le maître d'ouvrage peut s'adjoindre les services d'une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui l'appuie notamment dans la rédaction du cahier des charges relatif à l'étude de calibrage. Le recours à une AMO lors de la phase préalable est fortement recommandé.

La phase préalable s'achève avec la saisine du président du tribunal judiciaire qui initie la procédure de carence.

3.3. Phase préparatoire

La phase préparatoire est engagée à la suite d'un diagnostic multicritère concluant à l'impossibilité de redresser durablement la copropriété (phase préalable).

3.3.1. Etude de calibrage

La phase préparatoire donne lieu à la réalisation, par le maître d'ouvrage, d'une étude de calibrage, dont l'objet est de :

- s'assurer définitivement de la pertinence du projet (appréhension par les habitants, compatibilité du projet avec l'environnement urbain, social, bâti, etc.), de sa conformité aux règles administratives et juridiques et de son équilibre financier ;
- définir les modalités de transformation de la copropriété ;
- identifier les difficultés juridiques susceptibles de se présenter, afin d'anticiper tout blocage et de sécuriser l'opération ;
- cerner la complexité de l'opération afin d'adapter les moyens qui devront lui être alloués lors de la mise en œuvre de la phase opérationnelle.

Dans le cadre de l'étude de calibrage, le maître d'ouvrage procède aux études et analyses suivantes, qui permettent de reprendre, prolonger, compléter et affiner les premiers éléments évoqués au stade de l'étude préalable :

- Etude du bâti et de l'état du foncier qui vise l'identification des solutions de recyclage (démolition ou réhabilitation) et l'estimation de leur coût. Une attention particulière est portée sur le désamiantage d'une part (estimation des coûts, qui devra être affinée ultérieurement sur le terrain via sondages destructifs par exemple) et sur les conditions spécifiques de démolition des IGH¹¹ d'autre part ;
- Analyse juridique du foncier qui s'attache notamment à définir précisément le périmètre de la carence (parcelles comprises dans l'assiette foncière périmètre de la copropriété) et la liste des propriétaires. Cette analyse identifie les spécificités juridiques de certains modes de propriété et anticipe les blocages (successions vacantes, copropriétaires introuvables, sociétés liquidées, etc.). L'objectif poursuivi par cette analyse est de préparer la phase judiciaire et la phase de mise en œuvre de l'arrêté de DUP Carence ;

¹¹ Immeuble de grande hauteur

- Enquête sociale qui a pour but de préparer le plan de relogement et d'adapter aux besoins le programme d'accompagnement social. Il est préconisé de lancer cette phase de l'étude juste avant la prise de l'arrêté de DUP Carence par le préfet afin de disposer des informations les plus actualisées possibles. Le dimensionnement des besoins en la matière se fait effectivement en deux temps : d'une part, par l'étude de calibrage, qui doit permettre de présenter un projet simplifié du traitement de la copropriété à l'assemblée délibérante de la collectivité dès la saisine du juge pour la désignation des experts ; d'autre part, par l'étude du projet qui doit être approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité une fois la carence constatée. Ce projet approuvé doit être mis à la disposition du public pendant au moins un mois et doit comporter le plan de relogement complet : c'est donc pour le compléter que l'enquête exhaustive s'avère nécessaire.

Sur la base de ces éléments, le maître d'ouvrage établit l'étude de calibrage qui comprend :

- un bilan prévisionnel établissant les premières hypothèses de dépenses et de recettes liées à la transformation de la copropriété ;
- un projet de sortie tel que défini à l'article 2.2.3.2. ;
- un plan d'accompagnement social et de relogement qui comprend a minima les éléments mentionnés à l'article 5.4.2. (cf. pièce n° 6). S'agissant de l'accompagnement social et du relogement, l'étude de calibrage doit comprendre un diagnostic initial des mesures déjà existantes, qui permettra de définir les compléments nécessaires à apporter dans le cadre de la procédure de carence. C'est notamment le cas des outils de droit commun déjà en place et des éventuels dispositifs spécifiques liés à la qualification du quartier ou de l'immeuble. L'étude identifie les besoins d'articulation entre l'accompagnement social spécifique à l'opération - essentiellement lié au logement - et les autres dispositifs d'accompagnement en place sur le territoire (MOUS¹², travailleurs sociaux, réseau associatif...) ;
- la nature de l'occupation sociale sommairement identifiée à ce stade devra faire l'objet d'une actualisation et d'un approfondissement à la suite du constat de carence ;
- un plan de financement intégrant un calendrier administratif et un calendrier opérationnel, permettant notamment d'établir l'intention de la collectivité de procéder à une réflexion sur une reconstruction de logements.

Le contenu de ces documents est détaillé dans le tableau ci-dessous :

Pièces	Description
Bilan initial	Constitue un élément d'appréciation de l'opération. Il définit de manière prévisionnelle les hypothèses de dépenses et de recettes et détermine le déficit estimé de l'opération. Les sommes sont détaillées par poste en HT et TTC.
Projet de sortie	<p>Désigne le projet simplifié d'acquisition publique présenté dans le cadre de la procédure de carence (voir II de l'article L. 615-6 du CCH). Ce projet de sortie porte sur les perspectives de recyclage de la copropriété (réhabilitation, sortie de démolition, etc.) et sur la stratégie globale de reconstitution d'une offre de logement.</p> <p>Ce projet appelle une attention particulière sur sa définition : il ne s'agit pas systématiquement d'une intervention publique à l'échelle du quartier ou sur les espaces extérieurs. En effet, la procédure de carence et le régime d'aides qui l'accompagne sont restreints à l'assiette foncière de la copropriété. Celle-ci peut être limitée au bâti, même si plusieurs bâtiments sont concernés. Les espaces extérieurs et la voirie ne sont alors pas inclus dans le périmètre d'intervention. Ces interventions sont financées par des aides spécifiques.</p>
Projet de plan de relogement	Désigne la note constituant la pièce n° 6 de la demande de financement pour le déficit de l'opération (voir article 5.4.2 ci-après)
Plan de financement	Reprend la somme globale des recettes et des dépenses ainsi que les subventions demandées. Il fait apparaître clairement les dossiers et l'articulation des différentes aides (aide au redressement de la gestion, aide aux travaux urgents, etc.)
Calendriers prévisionnels	<p>Production de deux calendriers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un calendrier administratif qui présente l'articulation du dossier avec la procédure de carence : la période prévisionnelle des différentes étapes de la phase judiciaire et de la phase administrative¹³ et l'intégration des étapes clés du dossier de subvention (bilans, demandes d'acomptes...), des lancements d'actions opérationnelles et des rendus ; - un calendrier opérationnel qui détaille l'articulation et le phasage des actions, la périodicité des instances de pilotage, etc.

¹³ Voir Annexe 2 pour un rappel des phases judiciaires et administratives de la procédure de carence.

La procédure de carence est une procédure peu utilisée et complexe. Il est donc très fortement recommandé de se doter d'un accompagnement juridique afin d'en clarifier le déroulement. Suivre le dossier juridique avec l'appui d'avocats, s'assurer d'une transmission exhaustive des conclusions du rapport d'expertise judiciaire¹⁴, fluidifier les échanges avec la préfecture en préparation de la transmission du projet urbain/plan de relogement et de l'ordonnance de carence sont des points devant faire l'objet d'une attention toute particulière.

Ces prestations d'accompagnement juridiques sont éligibles à l'aide de l'Anah pour la réalisation de l'étude de calibrage.

Les financements et le (les) opérateur(s) chargé(s) de la mise en œuvre de l'opération doivent être recherchés par la maîtrise d'ouvrage au plus tard lors de cette étape.

Une aide à l'ingénierie de l'Anah peut être versée pour le financement de l'étude de calibrage, dans les conditions définies à l'article 4.2 ci-après.

La circonstance que l'étude de calibrage ne soit pas financée par une aide de l'Anah ne fait pas obstacle au bénéfice des aides relatives à la phase opérationnelle (voir article 4.3 ci-après sur les aides relatives à la phase opérationnelles).

3.3.2. Amorçage de la gestion transitoire

Entre le démarrage de l'étude de calibrage et la liquidation du syndicat de copropriétaires, la copropriété doit continuer à fonctionner.

Les délais liés à la mise en œuvre de l'opération de transformation de la copropriété, ainsi que sa complexité rendent nécessaires un certain nombre d'actions préparatoires et d'accompagnement, dont le démarrage s'effectue en parallèle de la réalisation de l'étude de calibrage. A cet égard, une attention particulière doit notamment être portée à la communication autour du projet de carence et à la concertation avec les occupants.

Dans le contexte de l'amorçage de la gestion transitoire, le maître d'ouvrage et ses partenaires peuvent s'appuyer sur une AMO, aux fins de préparer, conduire ou amplifier les actions suivantes :

- coordination et mise en relation de l'ensemble des parties prenantes ;
- organisation d'actions de communication ;
- préparation puis consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre ;
- appui à la collectivité dans la préparation de certaines démarches juridiques (désignation d'un administrateur provisoire, instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, convention de portage, requête carence, concession, etc.) ;
- le cas échéant, appui à l'administrateur provisoire pour le montage des dossiers de demande de subvention d'aide au redressement de la gestion ou d'aide aux travaux d'urgence.

Le recours à une AMO est fortement recommandé.

¹⁴ Voir l'article 615-6 III du CCH : la notification du rapport valant intervention forcée à l'instance, il est indispensable que l'ensemble des copropriétaires se le soient vu notifié afin de ne pas risquer la contestation de la validité de toute la procédure.

3.3.3. Contrôle du bon déroulement de l'opération

Un comité de pilotage est mis en place lors de la phase préparatoire.

Il se réunit au moins une fois par an et regroupe la maîtrise d'ouvrage (qu'elle soit assurée en régie par la collectivité ou confiée à un opérateur) et les autres parties prenantes.

Il appartient à la maîtrise d'ouvrage de piloter et de veiller au bon déroulement de l'ensemble des missions nécessaires à la réalisation des objectifs, ce qui implique notamment de continuer d'assurer les missions lancées en phase de calibrage, telles que les actions de communication, la concertation avec les habitants et associations, la sollicitation de financements, l'articulation du projet avec d'autres outils éventuels, la programmation, le suivi administratif et financier.

A cette fin, la maîtrise d'ouvrage peut s'appuyer sur une assistance foncière, technique, sociale et juridique.

Les frais correspondants à cette AMO peuvent être intégrés au bilan de l'opération au titre des dépenses d'ingénierie et de conduite de projet.

Un interlocuteur référent au sein de la maîtrise d'ouvrage doit être désigné pour échanger avec l'Anah.

3.4. Phase opérationnelle

3.4.1. Contenu de la phase opérationnelle

La phase opérationnelle a pour objet la mise en œuvre de l'opération de recyclage, en ce compris :

- le cas échéant, la réalisation d'études complémentaires (mise à jour de l'enquête sociale, étude d'amiante plus poussée à la suite de l'évacuation de l'immeuble, etc.) ;
- la réalisation des travaux nécessaires au fonctionnement en sécurité de l'immeuble tant qu'il est encore occupé, même partiellement ;
- la mise en œuvre des relogements et l'accompagnement social afférent ;
- l'ensemble des acquisitions par tous moyens ;
- les travaux préparatoires ou les travaux de démolition nécessaires, le cas échéant, à la cession du terrain viabilisé ou du bâtiment à réhabiliter au maître d'ouvrage pressenti, ou l'identification des sites et des volumes à reconstituer ;
- les cessions.

L'accompagnement social et les actions de portage, au-delà de la préparation des relogements et de la création de lien avec les occupants, doit aussi favoriser la poursuite du paiement des charges courantes de copropriété jusqu'au transfert de propriété.

C'est ce qui permet à la copropriété d'assurer le service aux derniers occupants et de ne pas accroître la liste de ses créanciers dans la perspective de sa liquidation (cf. infra, dans le cadre de la poursuite des actions de gestion transitoire).

La phase opérationnelle ouvre droit à des aides de l'Anah afin de financer le déficit de l'opération de carence (voir articles 4.3 et 4.4 ci-après).

Les modalités d'instruction de ces aides sont détaillées à l'article 5.4 ci-après.

3.4.2. Poursuite de la gestion transitoire

Entre le démarrage de l'étude de calibrage et la liquidation du syndicat de copropriétaires, la copropriété doit continuer à fonctionner.

Les délais liés à la mise en œuvre de l'opération de transformation de la copropriété, rendent donc nécessaires un certain nombre d'actions d'accompagnement qui soutiennent et complètent les actions engagées en parallèle de la réalisation de l'étude de calibrage et en cours depuis lors.

Dans ce contexte, le maître d'ouvrage et ses partenaires peuvent s'appuyer sur une AMO, ainsi que sur l'administrateur provisoire, aux fins, notamment, de préparer, conduire ou amplifier les actions suivantes :

- poursuite de la coordination et mise en relation de l'ensemble des parties prenantes ;
- mise en œuvre des travaux d'urgence. Au vu des délais pouvant s'écouler entre la saisine du tribunal et le recyclage de la copropriété, des travaux doivent parfois être entrepris pour préserver la santé et la sécurité des occupants dans l'attente de leur relogement. Ces travaux, s'ils entrent dans la liste des travaux subventionnables au titre des travaux urgents, pourront être subventionnés par l'Anah ;
- poursuite de l'appui aux actions de recouvrement : continuer à recouvrer des impayés permet de nourrir la trésorerie du syndicat et résorber la dette fournisseurs avant liquidation, afin de réduire le nombre de créanciers qui se présenteront à l'appel. La poursuite du paiement régulier des charges va également dans ce sens. S'ajoutent aux procédures de recouvrement (huissier, avocat, etc.) les actions préparant ces procédures : recherche de propriétaire, demande judiciaire de désignation d'un mandataire commun d'une succession vacante, etc., autant d'actions contribuant par ailleurs à la clarification des statuts en vue de la mise en œuvre des expropriations. Ces actions d'administration transitoire de la copropriété peuvent être financées par l'aide au redressement si elles répondent à ses exigences ;
- mise en place et gestion du gardiennage, et globalement des actions induites par la procédure de carence.

Le recours à une AMO dans le cadre de la gestion transitoire est fortement recommandé.

3.4.3. Contrôle du bon déroulement de l'opération

Le maître d'ouvrage assure le pilotage de l'opération de transformation de la copropriété et veille au bon déroulement des missions nécessaires à la réalisation des objectifs.

Afin de suivre l'avancement de l'opération, sont organisées chaque année, a minima :

- deux comités techniques ;
- un comité de pilotage, dans les conditions prévues à l'article 5.7 ci-après.

4. Financements de l'Anah

4.1. Financement de l'étude préalable

L'étude préalable est financée sur l'enveloppe déléguée localement au titre des financements d'ingénierie : étude et diagnostic préalables ou de repérage.

La décision est prise, selon le cas, par le délégué de l'Anah dans le département ou par le délégataire.

Les conditions de financement sont fixées par délibération du Conseil d'administration et par l'instruction du 13 octobre 2010 relative au financement des prestations d'ingénierie des programmes et des opérations financées par l'Anah.

En application de la délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021, le taux de participation de l'Agence est de 50% maximum d'un plafond de dépenses subventionnables de 100.000 € HT.

4.2. Financement de l'étude de calibrage et de l'ingénierie nécessaire à la constitution du dossier projet

4.2.1. Taux de financement

En application de la délibération n°2022-38 du 12 octobre 2022, le taux maximal de l'aide est fixé à 80% du montant HT de l'étude de calibrage, dans la limite de 1 500 € de dépenses subventionnables par lot d'habitation.

4.2.2. Dépenses subventionnables

La liste des dépenses éligibles figure en Annexe 3 de la présente instruction.

Ces dépenses sont notamment liées à l'analyse du bâti, celle de la situation foncière, l'accompagnement social, l'accompagnement juridique et la communication.

4.3. Financement du déficit de l'opération de carence

4.3.1. Taux de financement

En application de la délibération n°2022-38 du 12 octobre 2022, le taux maximum de l'aide est fixé à 80% du déficit de l'opération TTC.

4.3.2. Dépenses et recettes prises en compte dans le calcul du déficit

L'assiette de l'aide correspond au déficit de l'opération TTC, c'est-à-dire les dépenses diminuées des recettes telles que listées ci-dessous.

4.3.2.1. Dépenses

La liste des dépenses éligibles figure en Annexe 3 de la présente instruction.

L'assiette des dépenses court à compter de la saisine du président du Tribunal judiciaire compétent. Elle inclut un forfait de dépenses de 5 000 € TTC par ménage relogé.

Elle peut aussi inclure les acquisitions intervenues jusqu'à 5 ans avant ladite saisine, à condition de pouvoir justifier leur motivation (projet urbain, politique de renouvellement urbain, etc.).

Des précisions sur l'éligibilité de certaines dépenses sont apportées ci-dessous.

Remarque sur la nature des travaux éligibles

La possibilité d'étendre les dépenses d'acquisitions éligibles à la réalisation de travaux sur des immeubles est justifiée par le fait que la carence peut porter sur des immeubles qui ne seraient pas systématiquement voués à la démolition.

Pour certains territoires, le financement de ces dépenses vient répondre à des réalités de terrain : besoin d'intervenir finement sur les tissus existants, protection patrimoniale, rejet de politiques massives de démolition des centres anciens ou de grands ensembles en marché tendu et volonté de respecter les morphologies urbaines, etc.

Toutefois, les réhabilitations qui apparaissent disproportionnées en terme économique au regard du bâti doivent être évitées.

Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire de compétence peut proposer d'exclure ou d'écarter une partie des dépenses éligibles en pareil cas.

Les travaux intégrés au financement du déficit de l'opération de carence concernent les travaux sur le gros œuvre : démolition ou remise en état de la structure en cas de conservation. Il ne s'agit pas de travaux de second œuvre qui, eux, sont financés par les aides de droit commun. C'est le cas notamment, s'ils portent sur les parties communes, de l'aide aux travaux d'urgence.

Les travaux d'urgence, strictement définis¹⁵, n'intègrent pas certaines interventions pourtant essentielles à la réussite de l'appropriation publique et de la gestion transitoire des immeubles (ex. dépenses permettant à l'immeuble de fonctionner ; mise en sécurité des personnes) liées à la carence. Ces travaux sont donc également éligibles, en ce qu'ils sont nécessaires à la sécurisation des biens et des personnes.

¹⁵ L'aide aux travaux urgents, créée par la délibération n°2018-35 du 28 novembre 2018 et complétée par la délibération n° 2019-42 du 4 décembre 2019, est mobilisée dans les conditions de l'instruction relative à la mise en œuvre du PIC du 26 mars 2019.

Remarque sur les frais de portage

Les frais induits par le portage des lots sont intégrés au déficit de l'opération.

Ces frais sont ceux attachés à la responsabilité de propriétaire du maître d'ouvrage. Il s'agit donc des quotes-parts de charges courantes de copropriété ainsi que, le cas échéant, celles de travaux si des travaux de conservation ou de mise en sécurité sont décidés.

Les dépenses de la copropriété, elles, sont supportées par le syndicat de copropriétaires et non par le maître d'ouvrage. Elles ne sont donc pas comprises dans le déficit d'opération.

Toutefois, les dépenses de la copropriété peuvent être financées par l'aide au redressement de la gestion si elles figurent dans la liste des dépenses éligibles définies à ce jour par l'instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du PIC (liquidation de la copropriété, recouvrement d'impayés, clarification et simplification des règles d'administration, participation du représentant légal au dispositif opérationnel...)

Remarque sur les frais de liquidation du syndicat

Le déficit de l'opération peut inclure les honoraires du mandataire ad hoc désigné judiciairement, à la demande du maître d'ouvrage.

Cependant, les frais tenant à la liquidation du syndicat en tant que telle (actes notariés, frais d'huissiers, frais de recherche de créanciers, etc.) sont supportés par le syndicat de copropriétaires.

Ils ne sont donc pas financés au titre du déficit de l'opération, mais peuvent être financés dans le cadre de l'aide au redressement de la gestion qui peut être mobilisée au profit du liquidateur, qu'il soit administrateur provisoire, syndic, mandataire ad hoc, etc.

Remarque sur les aléas

Sur appréciation du délégué de l'Anah dans le département ou du délégataire de compétence, le déficit de l'opération peut inclure des aléas représentant jusqu'à 15% maximum des dépenses hors acquisition.

Par aléa, on entend toute proportion de dépenses préalablement visée et dont le montant dépasse le prévisionnel, ce qui exclut donc les dépenses additionnelles qui n'auraient pas été préalablement prévues par le bénéficiaire.

L'évaluation de l'aléa est justifiée dans le dossier de demande de subvention, étant entendu que l'aléa peut concerner des travaux comme d'autres postes (ex. indemnités d'expropriation).

La mobilisation de l'aléa se fait de la manière suivante :

- à chaque demande d'acompte et jusqu'à 70%, le maître d'ouvrage fait état de ses dépenses au regard du prévisionnel ;
- une décision de l'Anah valide la mobilisation de la proportion d'aléa.

4.3.2.2. Recettes

La liste des recettes prises en compte figure en Annexe 3 de la présente instruction.

Les financements de droit commun (aide au redressement de la gestion et aide majorée aux travaux urgents) sont intégrés dans les recettes, dans les conditions définies dans la partie 4.4 ci-après.

Si la parcelle des immeubles démolis est destinée à recevoir du logement locatif social, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.

Si la destination des immeubles réhabilités est du logement locatif social en acquisition-amélioration, une valeur forfaitaire différente inférieure à la valeur foncière de référence peut être retenue dans le cas où il est démontré qu'une minoration de cette valeur est indispensable à la faisabilité financière de l'opération.

Le demandeur doit alors présenter, à l'occasion de la demande de solde de subvention, la valeur définitive des cessions réalisées pour recalculer le déficit d'opération.

Dans l'éventualité où, pour cause de non-maturité du projet de sortie, la maîtrise d'ouvrage ferait le choix d'un classement en réserve foncière, la valeur retenue pour valoriser le poste "recettes" sera appréciée conformément aux études et analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité financière de l'opération.

Les recettes liées à la perception de loyers pendant la période de portage, et en attente de revente, sont intégrées au bilan pendant la période nécessaire.

4.4. Articulation avec les financements de droit commun

Une partie de l'opération de transformation de la copropriété peut être financée par les aides de droit commun.

Sont ainsi mobilisables dans le cadre de la carence d'un syndicat de copropriétaires, sans que cette liste soit exhaustive :

- l'aide au redressement de 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.

4.4.1. Aide au redressement de la gestion

Dans l'attente de la réalisation de l'opération de transformation et afin de soutenir la gestion transitoire de la copropriété objet de la carence, il est également possible de mobiliser au profit du syndicat de copropriétaires l'aide au redressement de la gestion, dans les conditions de la délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021 et de l'instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du PIC, complétée par les dispositions ci-dessous.

L'aide au redressement de la gestion vise le renforcement des missions confiées au syndicat de copropriétaires et à son représentant (syndic, administrateur provisoire, etc.) contribuant à la remise en état de la gestion et par conséquent de la situation financière de la copropriété.

Envisagée initialement comme un préalable à la mise en œuvre d'un programme de travaux, l'objectif de l'aide au redressement de la gestion n'est pas la remise en état de la trésorerie, considérée comme non envisageable dans le cadre d'une procédure de carence, mais la préparation de la liquidation : apurement progressif des dettes fournisseurs, recouvrement d'un maximum d'impayés, etc.

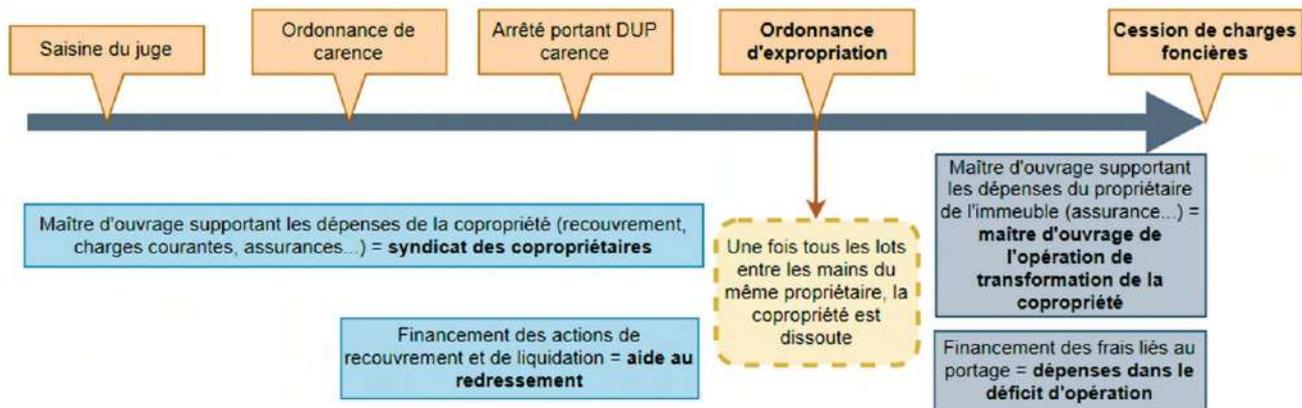
Le contenu du dossier de demande d'aide est celui précisé au paragraphe 5.1 de la Fiche #1 de l'instruction du 26 mars 2019, auquel s'ajoute la saisine du juge aux fins de désignation d'un expert.

Les dépenses éligibles sont celles listées au paragraphe 3 de la Fiche #1 de l'instruction susvisée et justifiées par une note du représentant des copropriétaires.

Pour être éligibles, les dépenses doivent être supportées par le syndicat de copropriétaires et réalisées entre la saisine du juge et l'ordonnance d'expropriation portant transfert de propriété.

Le schéma ci-dessous rappelle les principales étapes de la procédure et notamment qui supporte la charge des dépenses liées aux actions de recouvrement :

- avant l'ordonnance d'expropriation, c'est le syndicat de copropriétaires qui a la charge des actions de recouvrement et de liquidation, sauf convention contraire conclue avec le concessionnaire mettant ces frais à sa charge. C'est donc le syndicat de copropriétaires qui réalise une demande d'aide au redressement de la gestion pour financer ces actions ;
- après l'ordonnance d'expropriation, lorsque tous les lots sont réunis entre les mains du maître d'ouvrage de l'opération, la copropriété est dissoute. Les dernières actions de liquidation sont à la charge du maître d'ouvrage de l'opération qui les inclut aux dépenses du déficit.



L'aide au redressement de la gestion, d'un montant de 80% des dépenses éligibles TTC, attribuée sur présentation d'un récapitulatif des actions de recouvrement et des comptes annuels, est plafonnée à 5 000 € maximum par bâtiment (unité bâtie) et par an.

Pour les copropriétés de 30 lots ou plus d'habitation principale (tous bâtiments confondus), 150 € sont ajoutés par lot et par an.

Les montants versés au titre de l'aide au redressement de la gestion sont intégrés dans les recettes pour le calcul du déficit de l'opération, à hauteur de la quote-part perçue par le maître d'ouvrage de l'opération.

Exemple :

- Aide au redressement de la gestion perçue par le syndicat des copropriétaires = 20 000€
- Tantièmes du maître d'ouvrage du fait du portage de lots = 750/1000
- Quote-part de la subvention perçue par le maître d'ouvrage de l'opération = 15 000€
- Montant à intégrer dans les recettes de l'opération = 15 000€

4.4.2. Aide aux travaux urgents

L'aide aux travaux urgents est mobilisée dans les conditions de la délibération n° 2021-47 du 8 décembre 2021 et de l'instruction du 26 mars 2019 relative à la mise en œuvre du PIC, complétées par les précisions et conditions ci-dessous.

Les travaux urgents sont des travaux dont la réalisation 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.

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

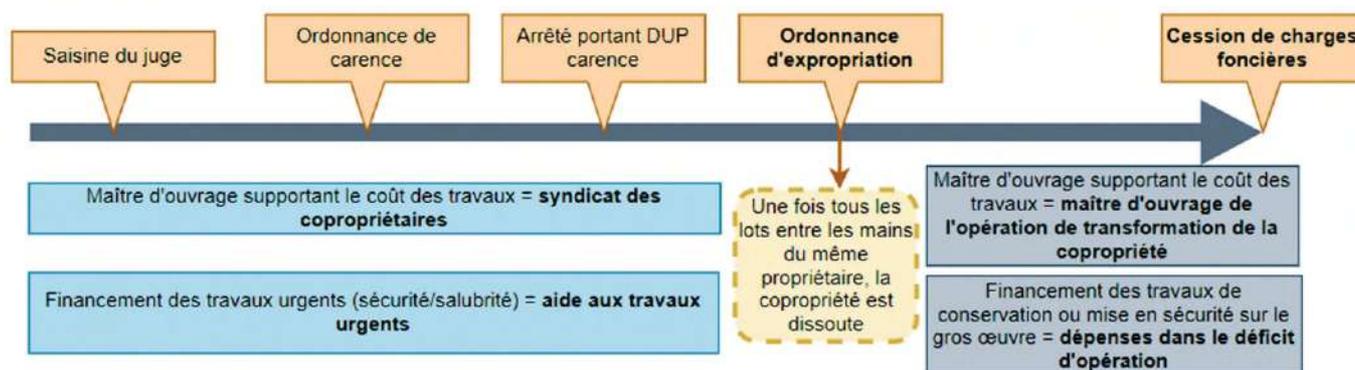
La réalisation de ces travaux peut alors être financée jusqu'à 100% de leur montant HT, sur appréciation de l'autorité décisionnaire dans les conditions cumulatives suivantes :

- la copropriété fait l'objet d'une saisine du tribunal aux fins de faire constater sa carence ;
- la copropriété fait l'objet d'une procédure d'arrêt de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité au titre de l'article L. 511-11 du CCH. Cet arrêté ne doit pas être pris dans le cadre de la procédure d'urgence définie aux articles L. 511-19 et suivants, de même qu'il ne doit pas ordonner une interdiction définitive d'habiter ;
- la collectivité s'engage à cofinancer les travaux de redressement ou de déficit de recyclage et à mettre en place tous les outils d'ingénierie requis, 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 dans la demande d'aide et bénéficier directement de l'aide prévue par les textes. Cette dernière 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.

Dans l'attente du transfert de propriété, le syndicat de copropriétaires reste le maître d'ouvrage des travaux urgents. Aussi, il convient de distinguer :

- ces travaux urgents en parties communes avant transfert de propriété au maître d'ouvrage de l'opération, financés par l'aide aux travaux urgents ;
- les travaux de mise en sécurité réalisés par le maître d'ouvrage de l'opération une fois le transfert de propriété effectif dans le cadre du recyclage de la copropriété, alors inclus dans les dépenses pour calculer le déficit de l'opération.

L'articulation expliquée ci-dessus est synthétisée dans le tableau ci-dessous :



La quote-part de l'aide aux travaux urgents perçue par le maître d'ouvrage de l'opération est intégrée dans les recettes pour le calcul du déficit de l'opération.

4.5. Récapitulatif

Il est rappelé que les actions réalisées dans le cadre de la phase préalable peuvent bénéficier des financements de droit commun : *Etude et diagnostic préalable ou de repérage ; Mission d'AMO pour la définition d'opérations complexes.*

La saisine du tribunal pour faire constater la carence ouvre droit au présent régime d'aides, spécifique à la carence et récapitulé ci-dessous.

		Subvention	Demandeur	Taux de subvention	Délibération
Phase préalable¹⁶	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	Délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021
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	Délibération n° 2022-38 du 12 octobre 2022
	Gestion transitoire	Travaux urgents	Syndicat de copropriétaires	100% du montant HT des travaux	Délibération n° 2021-47 du 8 décembre 2021
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	Délibération n° 2022-38 du 12 octobre 2022
		Aide au relogement		Forfait de dépenses de 5 000 € TTC / ménage relogé	
	Gestion transitoire	Travaux urgents	Syndicat de copropriétaires	100% du montant HT des travaux*	Délibération n° 2021-47 du 8 décembre 2021
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)*	Délibération n° 2021-45 du 8 décembre 2021	

* Ces aides sont intégrées dans les recettes du déficit de l'opération à hauteur de la quote-part correspondant aux logements dont le maître d'ouvrage est propriétaire.

¹⁶ La phase préalable ne fait pas à proprement parler partie du régime d'aides en cas de carence d'un syndicat des copropriétaires, mais elle peut ouvrir droit à des financements de droit commun de l'Anah au titre de l'aide à l'ingénierie (voir délibération n°2020-53 du Conseil d'administration de l'Anah du 2 décembre 2020)

5. Instruction de la demande et attribution de l'aide

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

Les dossiers déposés par un maître d'ouvrage peuvent concerner une demande de :

- subvention portant sur l'étude de calibrage ;
- subvention du déficit d'opération de transformation de la copropriété ;
- paiement d'avance, concernant l'aide au déficit ;
- paiement d'acomptes ;
- paiement de solde.

Les aides de droit commun (aide au redressement de la gestion, aide majorée pour les travaux urgents) sont instruites dans les conditions définies par l'instruction du 26 mars 2019.

Un bilan des aides de droit commun perçues est présenté lors du comité de pilotage annuel prévu à l'article 3.4.3 ci-dessus.

5.1. Remarques relatives au démarrage de l'opération

Pour les demandes relatives au seul financement des études de calibrage, aucune subvention ne peut être attribuée dès lors qu'il y a eu commencement d'exécution avant le dépôt de la demande.

Pour toute demande portant sur le financement du déficit de l'opération de transformation de la copropriété, aucune subvention ne peut être attribuée dès lors qu'il y a eu commencement d'exécution des travaux **sur le gros œuvre** avant autorisation du délégué de l'Anah dans le département ou du délégataire de compétence, à l'exception des cas de travaux de démolition prescrits par arrêté de mise en sécurité ou traitement de l'insalubrité, de travaux conservatoires en urgence ou de travaux de neutralisation. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après dépôt de la demande de subvention. Les dépenses exposées à ce titre, avant attribution de la subvention, sont aux risques et périls du maître d'ouvrage, la subvention n'étant pas de droit. Toute action engagée avant attribution de subvention ne présume en rien de l'attribution d'une subvention.

5.2. Consultation préalable

A l'issue de l'étude préalable et/ou de l'étude de calibrage, le maître d'ouvrage informe le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire de compétence de son projet de solliciter une aide de l'Anah pour le financement de l'étude de calibrage et/ou du déficit de l'opération de transformation de la copropriété.

Cette consultation préalable, qui peut donner lieu à des échanges entre le maître d'ouvrage et le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire de compétence, permet :

- au maître d'ouvrage, d'affiner son projet et d'apprécier la pertinence de recourir au régime d'aides en cas de carence, plutôt qu'à un autre dispositif d'aide de l'Anah ;
- au délégué de l'Anah dans le département ou au délégataire de compétence, d'anticiper une éventuelle demande d'aide.

Cette consultation préalable se fonde sur les éléments permettant d'appréhender le projet : fiche synthétique de la copropriété, étude préalable et/ou étude de calibrage, compte-rendus d'instances de gouvernance de l'opération à laquelle succède la carence, budget et déficit prévisionnel, etc.

Le dossier peut comprendre pour partie des éléments non définitifs. Le cas échéant, les données estimées et non vérifiées de manière définitive, sont explicitement signalées.

5.3. Demande de subvention pour l'étude de calibrage

Le dossier de demande de subvention pour le financement de l'étude de calibrage est composé des pièces suivantes.

Pièce n°1 : Lettre de demande de subvention

Pièce n°2 : Décision habilitant le demandeur à solliciter la subvention (délibération, etc.)

Pièce n°3 : Relevé d'identité bancaire

Pièce n°4 : En cas de prestation assurée en régie, copie du contrat de travail et des justificatifs de salaire

Pièce n°5 : Fiche synthétique de présentation de la copropriété

Pièce n°6 : Diagnostic ou étude préalable si existant

Pièce n°7 : Projet de cahier des charges ou cahier des charges de l'étude

Pièce n°8 : Devis ou montant estimatif de la dépense

Pièce n°9 : Plan de financement prévisionnel de l'étude

Pièce n°10 : Attestation de non-commencement d'exécution de l'opération

5.4. Demande de subvention pour le financement du déficit de l'opération

5.4.1. Conditions de la demande de subvention : la mise en œuvre effective de la carence

Le versement d'une aide pour le financement du déficit de l'opération est conditionné par :

- la prise de l'ordonnance de carence, rendue par le président du tribunal judiciaire en application de l'article L. 615-6 du CCH ; une copie de cette ordonnance est remise au service instructeur au plus tard lors de la demande de subvention de la phase opérationnelle ;
- la mise en œuvre de la procédure d'expropriation, en application de l'article L. 615-8 du CCH, dans un délai de 10 ans suivant la prise de l'ordonnance de carence ;
- le relogement et l'accompagnement social des occupants ;
- la production de logements dans un objectif de mixité sociale.

La demande de subvention pour le financement du déficit de l'opération peut être présentée à compter de la notification de l'ordonnance constatant la carence et avant l'intervention de l'arrêté préfectoral de DUP. En effet, la phase opérationnelle doit démarrer en amont de l'arrêté préfectoral portant la DUP Carence afin de préparer et fluidifier sa mise en œuvre.

5.4.2. Contenu du dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention pour le financement du déficit de l'opération de transformation de la copropriété est composé des pièces suivantes (récapitulatif en Annexe 5).

Les pièces 1-2-3-4 sont identiques à celles attendues s'agissant de la demande pour l'étude de calibrage, avec mises à jour le cas échéant.

Pièce n°5 : Fiche synthétique de présentation de la copropriété (actualisée)

Pièce n°6 : Note détaillée sur le plan de relogement et d'accompagnement social

La note doit a minima :

- présenter les résultats de l'enquête sociale de l'étude de calibrage.
- décrire l'occupation du ou des immeuble(s) ;
- présenter un engagement de relogement et/ou d'hébergement comprenant les typologies de produits et tailles, le secteur envisagé, le type de contingent, **le cas échéant notamment par la mise en œuvre de l'intermédiation locative ou la mobilisation des maisons relais ou résidences sociales, etc.** ;
- le cas échéant, justifier la nécessité d'envisager le relogement à l'échelle de l'EPCI (contraintes réglementaires, techniques, objectif de mixité sociale...) ;
- décrire précisément l'accompagnement social envisagé ;
- lister les acquisitions déjà réalisées, leur date et le mode opératoire (droit de préemption, cession amiable, convention de portage...), documents justificatifs à l'appui.

Pièce n°7 : Note détaillée sur le projet de sortie

Il appartient au demandeur de produire une note documentée et argumentée explicitant son projet et permettant d'apprécier le risque d'aléas (tel que cette notion est définie à l'article 4.3.2.1 ci-dessus). Cette note contient *a minima* les éléments mentionnés à l'article 2.2.3.2 de la présente instruction. Elle détaille les contraintes réglementaires et techniques. Un exposé détaillé est fourni sur la stratégie proposée à l'échelle du quartier. La note est co-signée par l'autorité concédante et le concessionnaire si une production de logement est retenue.

Pièce n°8 : Bilan initial prévisionnel

Le bilan initial, sous forme de tableau, doit présenter les dépenses et les recettes estimées (montants HT et TTC). Il détermine le résultat prévisionnel initial et donc le déficit prévisionnel de l'opération.

Pièce n°9 : Plan de financement prévisionnel

Le plan de financement doit présenter les subventions demandées ainsi que leurs assiettes. Il fait apparaître clairement les dossiers et l'articulation des différentes aides.

Les subventions sont calculées sur la base de ce tableau, de manière unique et non révisable, sauf en cas de réévaluation ultérieure par le juge de l'expropriation. En tant que de besoin, le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire de compétence pourra demander que lui soient communiqués des éléments détaillés correspondant aux différents postes, notamment à la démolition et aux VRD¹⁷ tertiaires (estimatifs de maître d'œuvre, réponse à appel d'offre, devis, etc.).

Pièce n°10 : Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel doit faire apparaître l'articulation entre les phases judiciaires, administratives et opérationnelles de la procédure.

Il doit également clairement mentionner :

- les étapes-clés de la procédure de carence ;
- les dépôts prévisionnels de dossiers de demandes de paiements ;
- le phasage opérationnel ;
- la périodicité de réunion des instances de pilotage.

Pièce n°11 : Plan de communication

Le plan de communication présente le résultat des actions de communication déjà entreprises en phase d'étude de calibrage et explicite les besoins en termes d'actions et d'outils de communication, adaptés aux phases du projet et au public ainsi que les compétences spécifiques à mobiliser sur ce poste.

Pièce n°12 : Cahiers des clauses techniques et particulières (CCTP) des prestations d'études, d'accompagnement social ou, en cas de réalisation en régie, descriptif détaillé des actions menées

Pièce n°13 : Engagement de mettre en œuvre la procédure d'expropriation

Le maître d'ouvrage de l'opération produit un courrier dans lequel il s'engage à mettre en œuvre la procédure d'expropriation, en application de l'article L. 615-8 du CCH, dans un délai de 10 ans à compter de la prise de l'ordonnance de carence.

¹⁷ Voirie et réseaux divers

Pièce n°14 : Ordonnance de carence du Tribunal judiciaire

Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire de compétence se réserve la possibilité de solliciter toute pièce supplémentaire qu'elle jugerait utile et nécessaire à la bonne compréhension du dossier, notamment les demandes d'aléas.

5.4.3. Autres documents à transmettre aux services instructeurs

Dans le cadre du financement par l'Anah du déficit de l'opération de carence, le maître d'ouvrage bénéficiaire de l'aide transmet aux services instructeurs, en cours d'opération, les documents suivants :

Pièces	Description	Transmission aux services instructeurs
Bilan actualisé	Le bilan actualisé donne une image de la situation financière du projet par rapport au budget prévisionnel et permet d'évaluer le rythme de consommation du budget ainsi que la part de l'aléa.	Au moment de la demande d'acomptes
Bilan de clôture	Le bilan de clôture dresse un état des lieux exhaustif des dépenses et recettes réalisées.	A l'issue de l'opération

5.5. Circuit d'instruction

Le demandeur transmet au délégué de l'Anah dans le département ou au délégataire de compétence un exemplaire papier du dossier de demande de subvention. Cette transmission est doublée d'un envoi électronique.

Les services du délégué de l'Anah dans le département ou ceux du délégataire de compétence sont chargés de :

- délivrer sans délai un récépissé de dépôt de dossier dès réception. Après examen du dossier, le délégué de l'Anah ou le délégataire de compétence informe le demandeur par courrier que le dossier est complet. Si le dossier porte sur des dépenses d'acquisition, de démolition et/ou de réhabilitation, ce courrier vaut autorisation de commencer les travaux. Si le dossier est incomplet, le délégué de l'Anah ou le délégataire de compétence demande que lui soient adressées les pièces manquantes en précisant le délai de réponse au-delà duquel le dossier sera rejeté ;
- vérifier la teneur des engagements du maître d'ouvrage, et en particulier le tableau financier ;
- fournir la fiche synthétique de présentation de l'opération à l'Anah, vérifiée et complétée sous formats papier et numérique.

5.6. Décision d'attribution

La décision d'attribution de la subvention ou le rejet de la demande d'aide est prise par le délégué de l'Anah dans le département ou par le délégataire de compétence.

5.7. Suivi

Le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire de compétence est chargé d'organiser le suivi qualitatif et comptable du projet.

Un comité de pilotage annuel est organisé, avec un objectif de suivi de l'avancement opérationnel et de la consommation de l'ensemble des financements.

Un bilan prévisionnel actualisé est également produit au moment des demandes de paiement.

Enfin, dans les dix années suivant la notification de l'ordonnance, il est possible tous les trois ans de soumettre des demandes complémentaires.

Si une modification substantielle du projet intervient avant engagement de la subvention, le maître d'ouvrage doit en informer le délégué de l'Anah dans le département ou le délégataire de compétence. Le maître d'ouvrage apprécie s'il y a lieu de proposer au délégué de l'Anah ou un délégataire de compétence de prononcer un retrait total ou partiel de la subvention, décision également appréciée au regard de la mobilisation de l'aléa.

Le suivi qualitatif porte sur :

- le bon avancement opérationnel des projets ;
- les délais administratifs de l'opération (dépôt, commencement, avance, acompte, solde) ;
- le respect des engagements du bénéficiaire relatifs aux critères d'éligibilité ;
- les éventuelles annulations de procédures après attribution de subvention, afin si nécessaire de préparer un nouveau passage en commission ;
- l'évolution de la consommation ou non de l'aléa ;
- le bilan des prestations de l'AMO et le cas échéant, en cas de pluralité d'AMO, les modalités de coordination de leurs prestations.

Des bilans prévisionnels actualisés sont réalisés au moment des demandes de paiement afin de rendre compte de l'évolution de l'opération constituant la phase opérationnelle, dont le nombre de relogements effectués. Il s'agit d'un outil de gestion et de suivi.

La direction des stratégies et des relations territoriales est régulièrement informée de l'avancement du projet dans le cadre du pilotage du PIC.

5.8. Délais d'exécution et d'achèvement ([article 71 du RGA](#))

Toute opération ayant fait l'objet d'une décision attributive de subvention doit être commencée dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention.

Le commencement de l'exécution de l'opération désigne le démarrage de l'opération :

- à la date de la saisine du juge de l'expropriation au titre de l'article L. 615-8 du CCH ;
- ou
- à la date du démarrage des travaux sur le gros œuvre définis au 4.3.2.1. de la présente instruction pour la démolition de l'immeuble ou les travaux de gros œuvre définis au 4.3.2.1. de la présente instruction pour la réhabilitation de l'immeuble.

Le commencement d'exécution est constaté par le dépôt de la première demande d'acompte ou par la demande de paiement du solde ou par une attestation de commencement d'exécution établie par le maître d'ouvrage accompagnée d'une ou de pièces justifiant ce commencement d'exécution.

Si aucune demande de paiement n'est faite dans ce délai de deux ans ou aucune attestation de commencement d'exécution n'est transmise dans ce délai, la décision d'octroi de la subvention devient caduque. Toutefois, ce délai de deux ans peut être prorogé pour une durée d'un an maximum par décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire, sur demande motivée du bénéficiaire de la subvention.

Toute décision attributive de subvention doit donner lieu à une demande de paiement du solde (accompagnée de tous les justificatifs requis) dans un délai de dix ans après notification de la décision d'octroi de la subvention.

Toutefois, dans le cadre de la subvention pour le financement du déficit de l'opération de transformation de la copropriété, ce délai peut être prorogé pour une durée de deux ans maximum par décision du délégué de l'agence dans le département ou du délégataire sur demande motivée du bénéficiaire de la subvention.

En cas de non-respect de ces délais, une procédure de retrait est engagée et le reversement des sommes versées peut être exigé, conformément à l'article 75 du RGA.

5.9. Paiements

5.9.1. Demande de paiement d'avance (article 72 du RGA)

Conformément à l'article R. 321-18 du CCH et à l'article 72 du RGA, le paiement de l'aide au déficit de l'opération peut faire l'objet d'une avance.

Cette avance ne peut pas excéder 40 % du montant prévisionnel de la subvention.

En application de la délibération n° 2022-14 du 16 mars 2022, le montant maximal pouvant être versé sous forme d'avance est fixé à 6.000.000 €.

Le dossier de demande de paiement de l'avance comprend les pièces suivantes :

- la demande d'avance signée sollicitant de manière expresse le versement d'une avance ;
- un calendrier complété par les dates prévisionnelles de saisine du juge de l'expropriation ou de commencement d'exécution des travaux sur le gros œuvre ;
- s'il n'a pas déjà été fourni, un relevé d'identité bancaire (RIB) du compte bancaire sur lequel devra être effectué le virement correspondant ;

5.9.2. Demande de paiement d'acompte (article 73 du RGA)

Un ou plusieurs acomptes peuvent être mis en paiement au fur et à mesure de l'avancement du projet, dans la limite de deux acomptes annuels, sans que ceux-ci ne puissent excéder 70 % du montant prévisionnel de la subvention correspondante octroyée, déduction faite, le cas échéant, de l'avance précédemment versée.

Pour calculer le montant de l'acompte, est appliqué au montant de la subvention un pourcentage correspondant à l'avancement des dépenses prises en compte dans le calcul de la subvention. Un modèle de fiche de calcul de la demande d'acompte est annexé à la présente instruction (annexe 7)

Lorsqu'une avance a déjà été versée, il ne peut y avoir d'acompte si le montant de l'avance est supérieur au montant de l'acompte demandé.

Les acomptes mis en paiement tiennent compte, le cas échéant, de l'avance sur subvention accordée et des acomptes précédemment versés à due concurrence des sommes versées à ce titre.

Le dossier de demande de paiement de l'acompte comprend les pièces suivantes :

- la demande d'acompte signée, sollicitant de manière expresse le versement de l'acompte ;
- s'il n'a pas déjà été fourni, un relevé d'identité bancaire (RIB) du compte bancaire sur lequel devra être effectué le virement correspondant ;
- les justificatifs de l'exécution des prestations ou des travaux : factures acquittées, attestations d'entreprises ou du maître d'œuvre relatives au pourcentage d'avancement des travaux ;
- le cas échéant, les factures et justificatifs des autres dépenses : attestation notariée d'acquisition, acte administratif motivant les acquisitions, attestations du maître d'ouvrage pour les dépenses de portage, avancement du plan de relogement, etc. ;
- pour l'aide au financement du déficit de l'opération :
 - o un bilan actualisé de l'opération ;
 - o les justificatifs des recettes ; et
 - o l'arrêté de DUP Carence.

5.9.3. Demande de solde (article 74 du RGA)

Le dossier de demande de paiement du solde comprend, dans tous les cas, les pièces suivantes :

- la demande de solde signée, sollicitant de manière expresse le versement du solde ;

- s'il n'a pas déjà été fourni, un relevé d'identité bancaire (RIB) du compte bancaire sur lequel devra être effectué le virement correspondant.

Pour l'aide à l'étude de calibrage, la demande de solde est accompagnée des pièces suivantes :

- un bilan de faisabilité qui présente les hypothèses de dépenses et de recettes connues de manière sommaire au stade des études préalables ;
- un plan de financement sommaire ;
- un plan de communication ;
- un calendrier prévisionnel.

Pour l'aide au financement du déficit de l'opération, la demande de solde est accompagnée des pièces suivantes :

- un bilan de clôture dressant un état des lieux exhaustif des dépenses et recettes réelles de l'opération, accompagnés des justificatifs de ces dépenses et de ces recettes ;
- le(s) permis de construire des opérations de reconstitution de l'offre et, le cas échéant, l'ordre de service de démarrage des travaux ;
- le document émanant de l'organisme chargé de la production des logements, précisant la destination de ceux-ci ;
- l'agrément de financement éventuellement octroyé à cet organisme (logement social ou conventionnement avec l'Anah) ;
- un bilan des relogements.

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

5.10. Contrôles, retraits et reversements [\(article 75 du RGA\)](#)

En cas de non-respect des prescriptions relatives au bénéfice des aides de l'Anah et des conditions particulières éventuellement notifiées au bénéficiaire, ou en cas de réalisation non conforme à l'objet de l'opération, le délégué de l'[agence](#) dans le département ou le délégataire décide du retrait total ou partiel de la [ou des](#) subvention(s) et du reversement total ou partiel des sommes déjà versées.

[En cas de décision de retrait d'une subvention ayant fait l'objet d'une avance prévue à l'article R. 321-18 du CCH, le reversement de l'avance est prononcé dans les mêmes conditions qu'au présent article.](#)

Préalablement à toute décision de retrait ou de reversement, un courrier est adressé au bénéficiaire pour l'informer de la mise en œuvre de la procédure et l'inviter à présenter ses observations dans un délai qu'il fixe mais qui ne saurait excéder deux mois.

[Les dispositions du troisième alinéa de l'article 22 du règlement général de l'Agence sont applicables aux décisions de reversement des subventions attribuées au titre du chapitre VI du règlement général de l'Agence.](#)

La décision est notifiée au maître d'ouvrage par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le paiement est effectué à l'agence comptable de l'Anah dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de reversement.

A défaut de paiement dans les délais fixés, les débiteurs peuvent se voir appliquer les intérêts légaux prévus par l'article 1231-6 du code civil.

L'instruction du 22 décembre 2021 est abrogée. La présente instruction est publiée sur le site internet de l'Anah.

0 6 DEC. 2022

Signé : La directrice générale

Valérie MANCRET-TAYLOR

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'V' followed by a smaller 'M' and a horizontal line extending to the right.

Table des sigles et acronymes

AMO	Assistance à Maîtrise d’Ouvrage
ANAH	Agence Nationale de l’Habitat
ANRU	Agence Nationale du Renouvellement Urbain
CCH	Code de la Construction et de l’Habitation
CCTP	Cahier des Clauses Techniques Particulières
DUP	Déclaration d’Utilité Publique
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
GUP	Gestion Urbaine de Proximité
IGH	Immeuble de Grande Hauteur
MOUS	Maîtrise d’Œuvre Urbaine et Sociale
NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OPAH-CD	Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat - Copropriété Dégradée
ORCOD-IN	Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d’Intérêt National
PIC	Plan Initiative Copropriétés
PLH	Programme Local de l’Habitat
PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
RGA	Règlement Général de l’Agence
RHI-THIRORI	Résorption de l’habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) - Traitement de l’habitat insalubre remédiable ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI)
SCI	Société Civile Immobilière
VRD	Voirie et Réseaux Divers

Liste des annexes

Annexe 1 : Notions préalables sur la carence des syndicats de copropriétaires

Annexe 2 : Schéma de l'articulation de la procédure avec les phases opérationnelles et le dépôt des dossiers

Annexe 3 : Recettes et dépenses éligibles

Annexe 4 : Trame du bilan

Annexe 5 : Pièces à fournir

Annexe 6 : Répartition des rôles

Annexe 7 : [Fiche de calcul de demande d'acompte](#)