



**Présentation du régime d'aide Habiter Mieux Copropriétés Fragiles**

**Webinaire du réseau Cler du 25/07/216**

# Interventions de l'Anah en aide aux travaux sur les copropriétés pour le financement de travaux en parties communes

	AIDE INDIVIDUELLE pour les PO éligibles sous plafonds de ressources	AIDE COLLECTIVE pour l'ensemble des copropriétaires (indépendamment des plafonds de ressources)	
		SDC Copropriétés fragiles	SDC Copropriétés dégradées
Secteur programmé ou diffus	Secteur programmé ou diffus	Secteur programmé ou diffus	Opération programmée uniquement (OPAH copropriétés dégradées, OPAH-RU avec volet copropriété, Plan de Sauvegarde etc...)
Accompagnement	Certains opérateurs (Diffus : opérateur habilité ou agréé Secteur Programmé : opérateur de suivi animation)	Tout type d'opérateur	Opérateur de suivi-animation
Gain énergétique	25 %	35 %	35 %
Valorisation des CEE	Non valorisés par l'Anah	Valorisation exclusive par l'Anah	Valorisation exclusive par l'Anah

**Nouveauté 2017**

## Le nouveau régime d'aide « Habiter Mieux Copropriétés Fragiles »

### ■ Deux aides nouvelles

- Le financement d'une **assistance à maîtrise d'ouvrage** en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic.
- Le financement d'une **aide aux travaux**, afin de faciliter la prise de décision collective, dès lors que le gain énergétique est substantiel et permet une première économie sur la facture de chauffage.

### ■ Une mise en œuvre simple :

- En secteur diffus ou programmée
- Des critères d'éligibilité clairs
- Une aide au syndicat de copropriétaire

## La fragilité de la copropriété

Les copropriétés visées sont celles présentant **des signes de premières fragilités**, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic, et risquant d'entrer dans une spirale de déqualification. Les copropriétés doivent **présenter un fonctionnement sain en termes de gouvernance**.

### ■ Deux conditions minimales d'éligibilité

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



**Permet la mobilisation de la subvention d'AMO**

## Les copropriétés exclues

- Les copropriétés en difficulté inscrites dans un des programmes suivants : OPAH-Copropriétés Dégradées, volet copropriétés dégradées d'une OPAH-RU, Plan de sauvegarde, ORCOD ;
- Les copropriétés présentant des difficultés techniques, financières, sociales ou juridiques importantes (arrêté de péril ou d'insalubrité sur les parties communes, copropriété sous administration provisoire...) ;
- Les copropriétés dites « horizontales » (copropriétés en maisons individuelles, maisons en bandes...).
- Non respect de l'article 15 - H - III du RGA (*seuls les immeubles affectés de manière prépondérante à usage d'habitation principale (au minimum de 75 % des lots ou à défaut 75 % des tantièmes dédiés à l'habitation peuvent bénéficier des aides au syndicat de copropriétaires)*)

## Le contenu des missions d'accompagnement : 3 volets

### ■ Accompagnement technique :

- Accompagnement et conseil du SDC dans l'**élaboration d'un programme de travaux** cohérent avec la maitre d'œuvre.
- Accompagnement au suivi des travaux.

### ■ Accompagnement social :

- Établissement d'une **enquête sociale** permettant d'apprécier l'occupation de la copropriété (valorisation CEE)
- Recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à **d'autres aides individuelles** et accompagnement au montage des dossiers.

### ■ Accompagnement financier :

- Accompagnement pour le montage du dossier de subvention, du plan de financement (éco-PTZ Habiter Mieux, ECO PTZ collectif, pré-financement, tiers financements, etc)
- Accompagnement pour le montage des dossiers de demande de paiement d'acomptes et de solde

## Financement de l'AMO

Plafond des dépenses subventionnables	Taux maximal de la subvention
600 € HT par lot d'habitation principale	30%

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

Point de vigilance : la prestation d'AMO ne pourra être réalisée ni par le maître d'œuvre ni par une entreprise intervenant sur le projet de travaux

## Financement des travaux

Plafond des travaux subventionnables	Taux maximal de la subvention
15 000 € HT par lot d'habitation principale	25%

### ■ Travaux d'amélioration des performances énergétiques

- Portant sur les **parties communes et équipements communs** de l'immeuble ainsi que le cas échéant les **travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives**
- Figurant sur la liste des travaux recevables ;
- Prise en compte des dépenses de maîtrise d'œuvre, SPS, diagnostics techniques
- Permettant un **gain de performance énergétique d'au moins 35 %** ;
- Donnant lieu à **l'octroi d'une ASE**.

L'octroi de l'aide est conditionné à la production d'une évaluation énergétique avant travaux et projetée après travaux.



# 2017 : année du déploiement du nouveau régime d'aide

- Faire connaître le nouveau régime d'aide à l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat :
  - Identifier des centres de ressources locaux
  - Organiser le circuit d'information et d'orientation des demandeurs
  - Organiser des missions d'information et de formation
- Informer et mobiliser les professionnels :
  - Identifier les opérateurs d'AMO intervenant localement
  - Mobiliser les syndicats professionnels et bénévoles
- Organiser et coordonner le repérage

## Pour aller plus loin...

### Documents et outils disponibles auprès de votre délégation locale de l'Anah

- Délibération sur le nouveau régime d'aide
- Note sur l'organisation de déploiement
- Outils et kit de communication
- Note sur le financement des actions de communication
- Foire aux questions



# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

## Présentation du registre des copropriétés

Web séminaire du 25/07/2017



- ♦ **Mieux connaître le parc de copropriétés** : ses caractéristiques (nombre, localisation, taille, âge) et son état
- ♦ **Permettre aux pouvoirs publics de mieux appréhender** les processus de fragilisation des copropriétés, afin **d'intervenir en amont** dès l'apparition des premières difficultés
- ♦ **Disposer d'éléments de comparaison** des charges, utiles aux **syndics** et aux **copropriétaires** dans la gestion quotidienne et prospective de leurs copropriétés et favorisant une meilleure information des **futurs acquéreurs**
- ♦ **Donner une meilleure visibilité à la personne morale** qu'est le syndicat de copropriétaires
- ♦ **Sécuriser les démarches** des syndics et des copropriétaires en créant un identifiant unique pour chacune des copropriétés

Données Télédéclarant	
Professionnel (syndic, notaire)	Non professionnel
<b>A. Etablissement</b>	<b>Non pro.</b>
SIRET, code APE	Civilité nom prénom
Raison sociale	Courriel
Adresse	
N° carte professionnelle	Téléphone
Déclaration d'activité	Domiciliation à l'étranger
Téléphone	Adresse
<b>B. Dirigeant</b>	
Identité	
Courriel	
Téléphone	

Données Rattachement
Mandat de syndic ou mission d'administration provisoire
Date de début, date de fin
Nom du fichier justificatif (PDF)
Justificatif Mandat

Données Copropriété	
<b>A- Identification</b>	<b>C- Données techniques</b>
Nom	Nb de bâtiments par valeur d'étiquette d'énergie
Date de mise en copropriété (date AG)	Période de construction
SIRET	Année d'achèvement de la construction
Adresse principale, secondaire - Voie, lieu-dit, code postal, commune - Parcelles cadastrales	Données sur chauffage : - Type (collectif, indiv., mixte) - Type de chauffage si collectif (urbain ou non) - Energie utilisée pour un chauffage collectif non urbain
Résidence Service	Nb Ascenseurs
Syndicat coopératif	<b>D – Données financières</b>
Syndicat principal	Dates (AG approuvant les comptes, clôture)
Numéro syndicat principal	Montants des charges (courantes, exceptionnelles)
Nombre ASL, AFUL, Union de syndicats	Montant des impayés
Nombre de lots (total, habitation, stationnements, mixtes)	Nb de copropriétaires en impayés
<b>B- Procédures (Liste des arrêtés)</b>	Montant des dettes fournisseurs
- Type d'arrêté	Montant du fonds de travaux
- Date d'arrêté, de Main-levée	Présence d'employés
- Mandat ad hoc : Date d'ordonnance de nomination, de fin de mission	
- Date d'ordonnance de carence	



Quelques chiffres (au 30/06/2017)

40 022

Copropriétés  
immatriculées

2 357

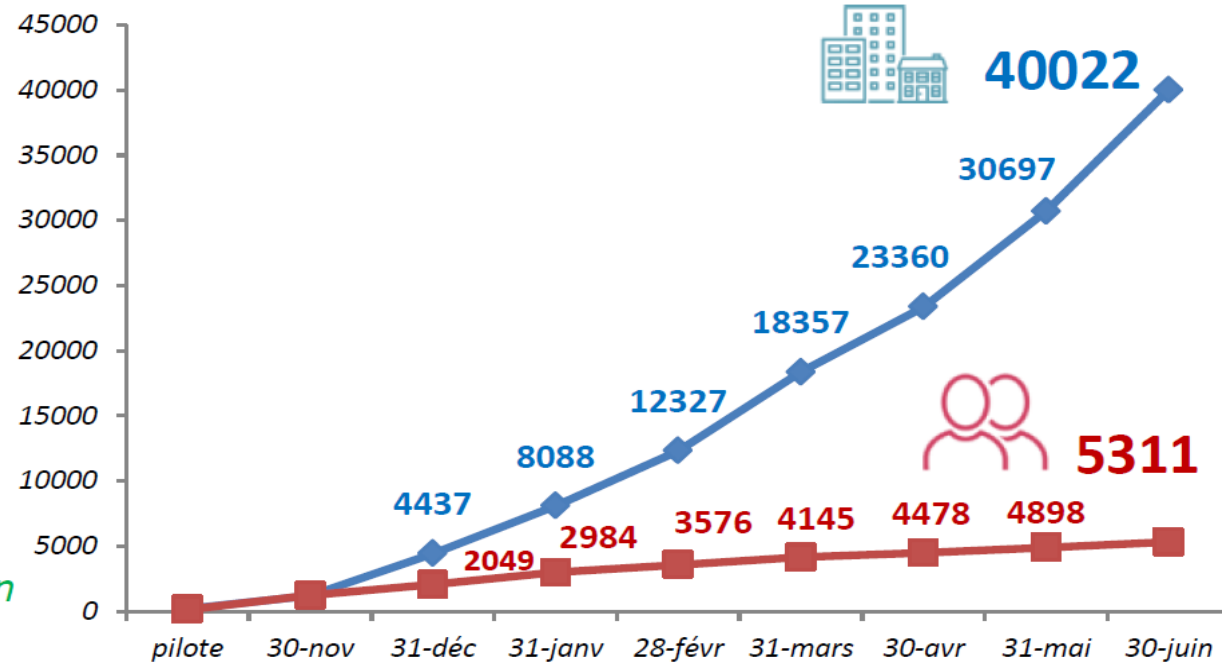
Copropriétés de +200 lots  
principaux immatriculées

5 311

télédéclarants inscrits

1/4

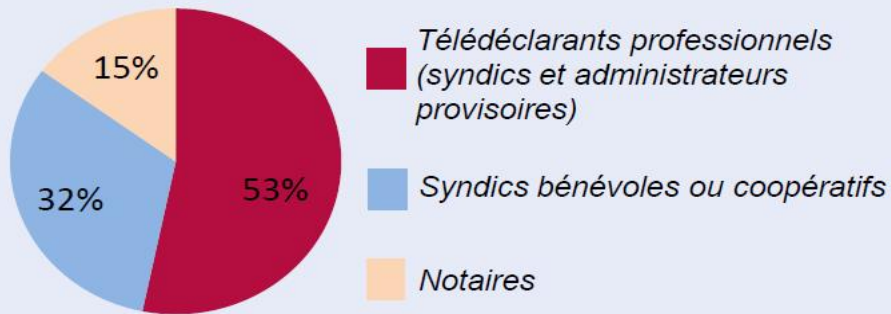
des demandes d'immatriculation  
réalisées par Webservices



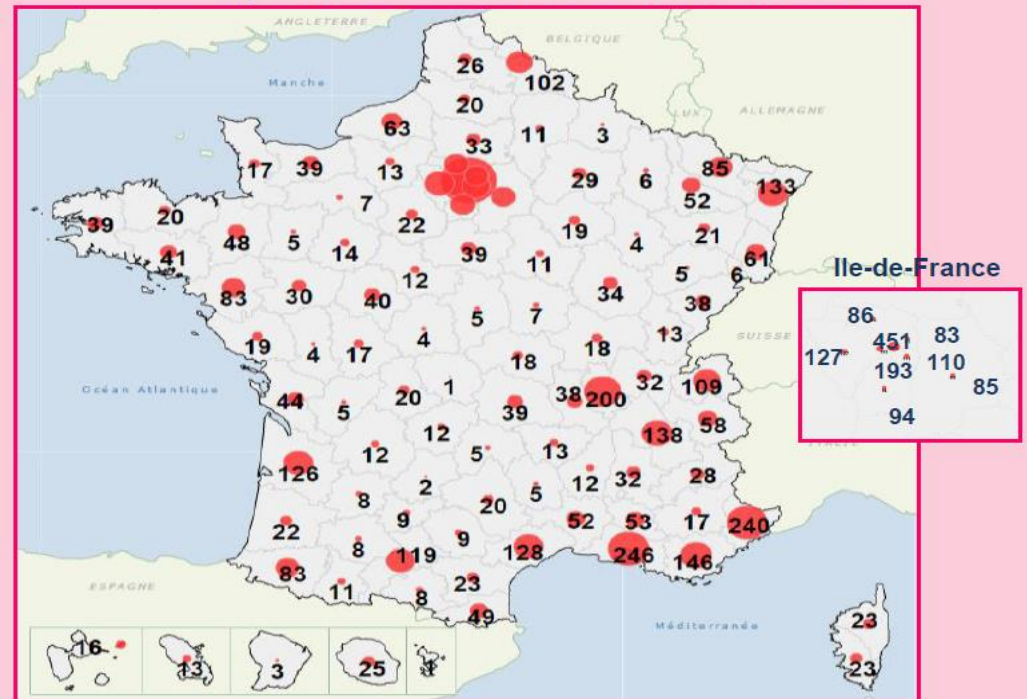


ANALYSE DES TELEDECLARANTS (au 30/06/2017)

Typologie des télédéclarants inscrits



Répartition des télédéclarants inscrits

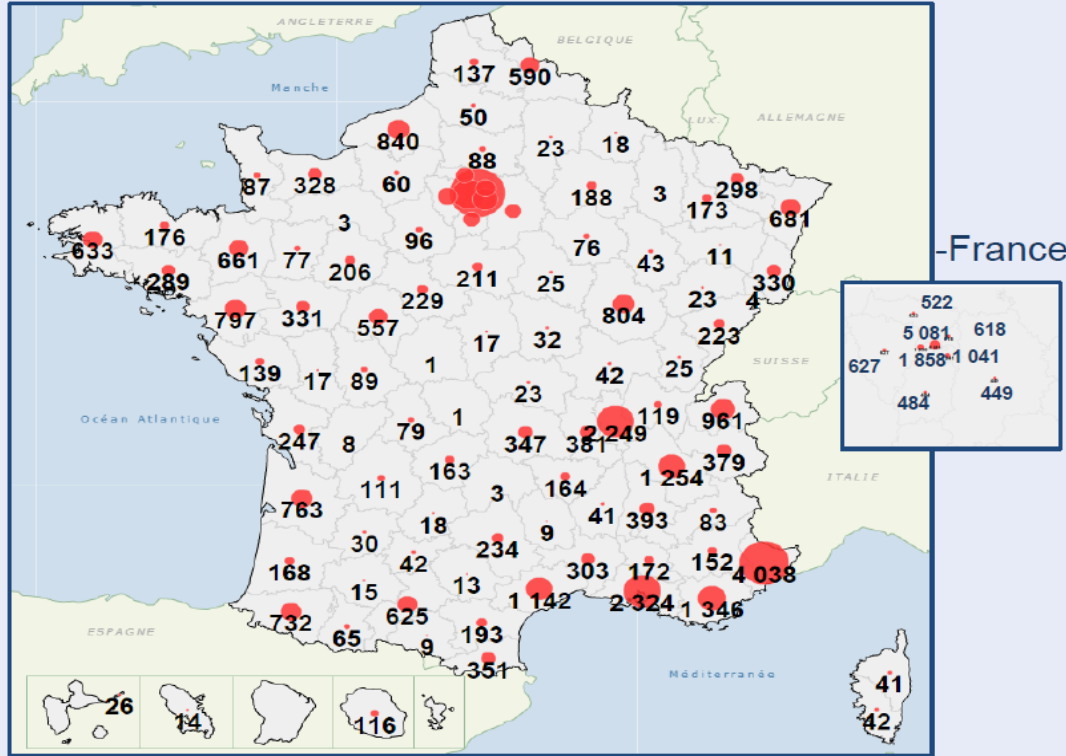




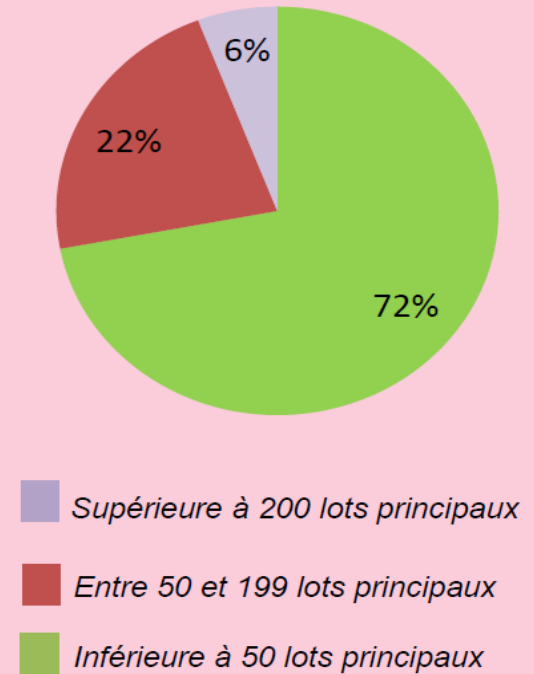


**ANALYSE DES IMMATRICULATIONS (au 30/06/2017)**

Répartition géographique des copropriétés immatriculées



Taille des copropriétés immatriculées

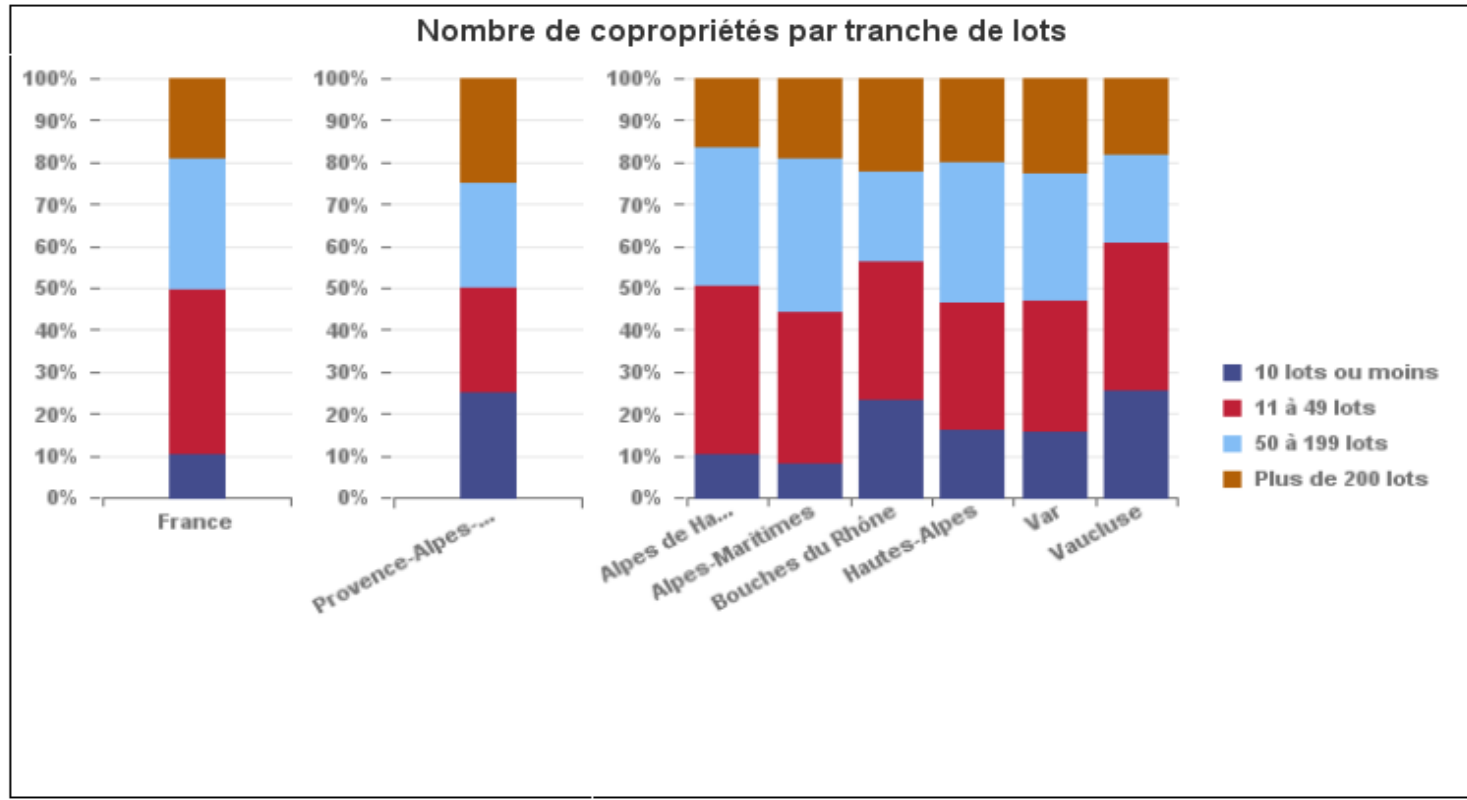


## Les nouveaux développements

- ♦ **Mis en ligne le 3 juillet 2017**, il permet de trouver toute copropriété immatriculée.
- ♦ **Les informations contenues dans l'annuaire :**
  - ♦ Numéro d'immatriculation, le nom et l'adresse de la copropriété et La date du règlement de copropriété
- ♦ **Courant de l'automne :**
  - ♦ Information sur le représentant légal
  - ♦ Le nombre total et la décompositions des lots
  - ♦ Le type de syndicat de copropriétaires
  - ♦ Les procédures administratives et judiciaires éventuelles
  - ♦ La date de dernière mise à jour des données

- ◆ **Le panorama des copropriétés :**
  - ◆ Sera mis en ligne fin août début septembre, il présentera, par région, département, par EPCI et par communes, les copropriétés immatriculées dans le registre :
    - ◆ Par tranche de lots et de lots principaux
    - ◆ Par organisation et statut juridique
    - ◆ Par données techniques
    - ◆ Par données financières
    - ◆ Par procédures administratives et judiciaires

Le panorama des copropriétés



- ♦ **L'accès aux données brutes des copropriétés :**
  - ♦ Mis en ligne le 12 juillet, l'accès aux données brutes est donné aux collectivités territoriales, aux services déconcentrés et aux communes.
  - ♦ Chaque organisme peut accéder à l'ensemble des données des copropriétés de son territoire
  - ♦ L'accès à ces données est subordonné à la signature d'une charte de confidentialité par le représentant légal de l'organisme.
  - ♦ Chaque organisme réalisant des études à partir des données du registre, devra obligatoirement fournir les résultats de celles-ci au teneur du registre

Chaque institution peut obtenir auprès du registre, **pour son territoire**, l'ensemble des données qui sont déclarées.

Chaque territoire accède aux données qui le concernent. L'ampleur des données accessibles varie donc en fonction du type d'institution.







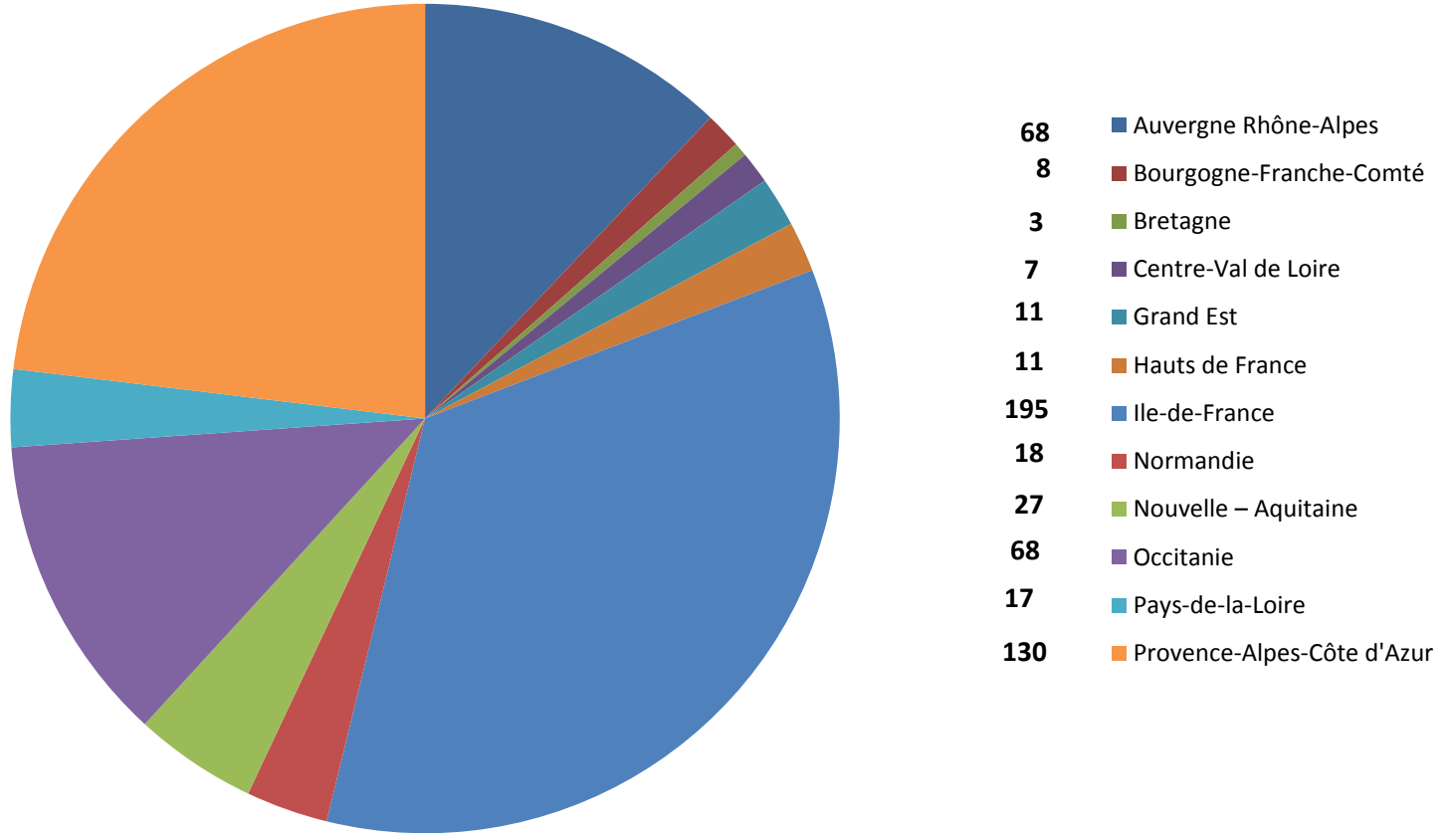
- ◆ **Données dans le registre :**

- ◆ Les données d'identification : adresses de référence, adresses secondaires, parcelles cadastrales
- ◆ Les données financières : Le budget de fonctionnement, Le montant des sommes restant dues ---→ Taux d'impayé
- ◆ Les étiquettes énergétique : Elles ne sont pas obligatoires dans le registre car non connues pour beaucoup de copropriétés
- ◆ La période de construction : Connue dans le registre, elle permet de vérifier si le critère date de construction est respecté (avant le 1/06/2001)

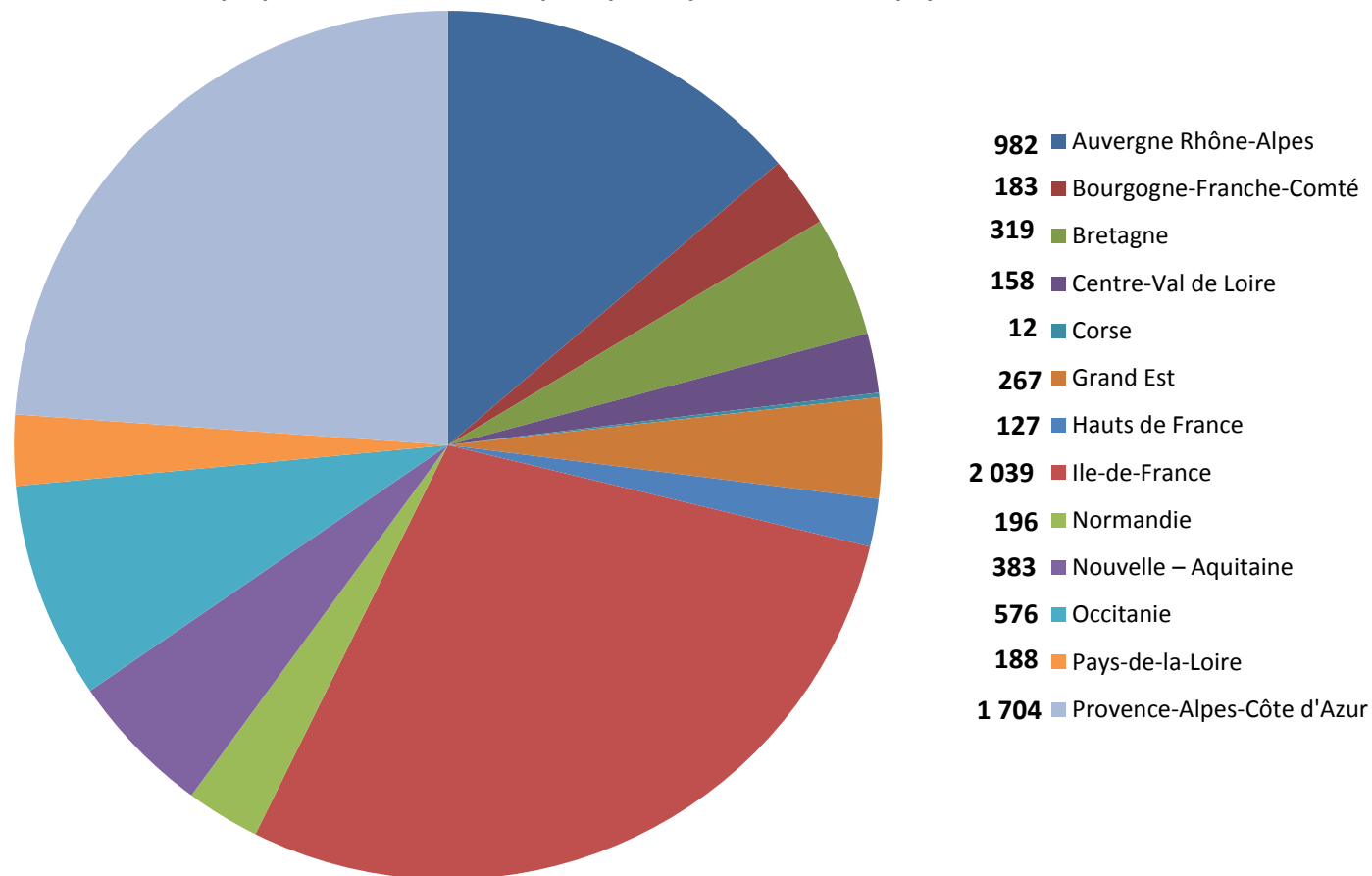
- ◆ **Données inconnues du registre :**

- ◆ La répartition des lots d'habitation entre Résidence principales et secondaires.

Nombre de copropriétés de + de 200 lots principaux ayant un taux d'impayés entre 8 et 15%



Nombre de copropriétés de - de 200 lots principaux ayant un taux d'impayés entre 8 et 25 %



- ◆ **Le REGISTRE un outil incontournable pour les politiques locales de l'Habitat . Il permettra :**
  - ◆ La détection des premiers signes de dysfonctionnement
  - ◆ L'Alimentation des VOC et des POPAC en données précises (adresses géolocalisées) et actualisées
  - ◆ Mieux connaître les acteurs du monde de la copropriété
  - ◆ Mener des études suivant des axes d'analyse variés

Volet	Indicateurs de fragilité
Fonctionnement	Règlement de copropriété non actualisé ou règlement que l'on peut estimer inexistant
	Absence de syndic de copropriété
	Présence d'un syndic non professionnel (hors syndicats coopératifs)
	Administration provisoire
	Gardiennage
Caractéristiques structurelles	Syndicats secondaires ASL AFUL
	Nombre de lots principaux
Bâti	Arrêtés d'insalubrité sur les parties communes Arrêtés de péril sur les parties communes Arrêtés sur les équipements communs
	Copropriété disposant de bâtiments avec étiquette F ou G
Gestion situation financière	% des impayés par rapport au budget
	Comparaison du montant (ou du ratio) des charges avec le montant (ou le ratio) de charges de référence sur une copropriété de même type et sur le même territoire
	Comparaison du montant (ou du ratio) des impayés avec le montant (ou le ratio) d'impayés de référence sur une copropriété de même type et sur le même territoire
	Comparaison du montant (ou du ratio) des dettes avec le montant (ou le ratio) des dettes de référence sur une copropriété de même type et sur le même territoire



**LE REGISTRE DES  
COPROPRIÉTÉS**

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

