

<p style="text-align: center;"><b>Fiche 4</b> <b>Modalités de financement des travaux en parties communes de copropriété</b></p>
--

**Réf. :**

- *3° du I de l'article 15-H du règlement général de l'Anah (RGA) ;*
- *Délibération n° 2023-45 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires occupants et assimilés ;*
- *Délibération n° 2024-02 du 13 mars 2024 relative au régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs et assimilés ;*
- *Délibération n° 2023-47 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8° du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;*
- *Délibération n° 2023-48 du 6 décembre 2023 relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté.*

\*

\*      \*

Les travaux en parties communes de copropriété peuvent faire l'objet d'un financement de l'Anah de trois manières :

- *via des aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides « propriétaires occupants » ou « propriétaires bailleurs » (cas n° 1) ;*
- *via une aide au syndicat de copropriétaires (cas n° 2) ; ou*
- *via une combinaison de ces deux modalités (dispositif d'aides mixtes) pour les seules copropriétés en difficulté visées au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH : les travaux font alors l'objet à la fois d'une aide au syndicat de copropriétaires et d'aides individuelles aux copropriétaires éligibles (cas n° 3).*

### **Cas n° 1 : financement des travaux en parties communes uniquement *via* des aides individuelles aux copropriétaires éligibles**

Lorsque les travaux ne peuvent pas faire l'objet d'une aide au syndicat<sup>1</sup>, ils ne peuvent être financés que *via* des aides individuelles aux copropriétaires éligibles, dans le cadre du régime d'aides applicable, suivant le cas, aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs.

Pour les propriétaires occupants, ces travaux sont financés au titre de l'entrée « Autres travaux » (cf. fiche 1.4 de la présente instruction).

Les copropriétaires ont la possibilité de formuler ensemble leur demande, dans le cadre d'un dossier unique, déposé par un mandataire commun (en général le syndic) chargé d'agir en leur nom (voir le formulaire *cerfa* n° 12 712 « Copropriétaire à mandataire commun / Demande de subvention »).

Tout en joignant les pièces nécessaires, chaque copropriétaire signe un formulaire (*cerfa* n° 13 458 dans le cas d'un copropriétaire bailleur et n° 13 459 dans le cas d'un copropriétaire occupant)<sup>2</sup> par lequel il désigne le mandataire commun et s'engage à respecter les conditions d'occupation applicables à sa situation.

L'aide « socle » de l'Anah est calculée sur la base de la quote-part de travaux dont le copropriétaire est redevable vis-à-vis du syndicat. La subvention lui est octroyée personnellement. De même, en cas d'octroi de primes ou de bonifications, le copropriétaire en est personnellement bénéficiaire.

### **Cas n° 2 : financement des travaux en parties communes uniquement *via* une aide au syndicat de copropriétaires**

L'octroi de l'aide au syndicat n'est possible que dans les cas mentionnés aux :

- 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH, c'est-à-dire :
  - travaux réalisés sur un immeuble situé dans le périmètre d'une OPAH « copropriétés dégradées », d'un volet « copropriétés dégradées » d'une opération programmée ou d'une ORCOD ;
  - travaux réalisés dans le cadre d'un plan de sauvegarde (y compris en phase d'élaboration) ;
  - mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril, sécurité des équipements communs) ;
  - travaux nécessaires au fonctionnement normal d'une copropriété sous administration provisoire ou administration provisoire renforcée (art. 29-1 et 29-11 de la loi du 10 juillet 1965) ;

---

<sup>1</sup> A titre d'exemple, les travaux réalisés dans un immeuble qui n'est pas affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation ne peuvent pas faire l'objet d'une aide de l'Anah au syndicat de copropriétaires. En revanche, ils peuvent faire l'objet d'une aide individuelle versée au copropriétaire occupant ou au copropriétaire bailleur.

<sup>2</sup> *Cerfas* en cours de mise à jour.

- au 8 ° du I de l'article R. 321-12 du CCH, c'est-à-dire :
  - o travaux tendant à permettre l'accessibilité de l'immeuble ;
  - o travaux de rénovation énergétique au titre de MaPrimeRénov' Copropriété (« MPR Copropriété »)<sup>3</sup>.

Dans ces cas de figure, l'aide est octroyée au syndicat de copropriétaires : elle bénéficie donc à chacun des copropriétaires, à hauteur de sa quote-part.

Les formulaires *cerfa* à utiliser sont le *cerfa* n° 16235 (« Demande de subvention – Syndicats des copropriétaires de copropriétés en difficulté ») ou le *cerfa* n° 16236 (« Demande de subvention » - « Travaux de rénovation énergétique avec MPR Copropriété »)<sup>4</sup>.

Ces *cerfas* sont en cours d'actualisation afin d'intégrer les évolutions résultant des délibérations n° 2023-47 (travaux de rénovation énergétique au titre de MPR Copropriété) et n° 2023-48 (travaux réalisés par les syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté).

Pour l'heure, il n'existe pas de *cerfa* pour les demandes d'aides pour le financement de travaux de rénovation énergétique dans les départements et régions d'Outre-mer (MPR Copropriété Outre-mer). Ce *cerfa* est en cours de rédaction.

### **Cas n° 3 : financement des travaux en parties communes dans le cadre du dispositif d'aides mixtes (attribution par l'Anah, pour des mêmes travaux, d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires)**

Le dispositif dit « d'aides mixtes » permet le cumul, pour des mêmes travaux en parties communes, d'une aide au syndicat et d'aides individuelles aux copropriétaires.

Seuls les travaux réalisés sur les copropriétés en difficulté visées au 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH sont éligibles au dispositif d'aides mixtes.


Le dispositif d'aides mixtes est mis en œuvre pour des copropriétés généralement de faible taille.

Il permet d'appliquer des taux de financement différenciés en fonction de la situation des copropriétaires, afin notamment de mieux solvabiliser les propriétaires occupants de ressources modestes.

---

<sup>3</sup> En métropole, l'aide au syndicat de copropriétaire pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est régie par la délibération n° 2023-47 du 6 décembre 2023 (MPR Copropriété). Dans les départements et régions d'Outre-mer (DROM), l'aide au syndicat de copropriétaires pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique est régie par la délibération n° 2023-24 du 14 juin 2023 (MPR Copropriété Outre-mer).

<sup>4</sup> *Cerfas* en cours de mise à jour.

 Le cumul des aides individuelles et de l'aide au syndicat de copropriétaires ne peut pas dépasser le montant maximum susceptible d'être versé au seul syndicat.

Ces aides individuelles font l'objet d'une demande collective groupée pour l'ensemble des copropriétaires éligibles.

Une étude d'opportunité du mixage des aides doit être transmise au service instructeur par l'opérateur préalablement au dépôt de la demande, selon les modalités décrites a) du 3° du I de l'article 15-H du RGA. Il n'y a plus de présentation en CLAH pour ce type de dossier.