



Présentation du régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

Sommaire

- 1. Contexte et enjeux**
- 2. Copropriétés fragiles: définition et éligibilité**
- 3. Accompagnement des copropriétés fragiles**
- 4. Financement des travaux**
- 5. Dossier de demande de subvention**

Sommaire

1. Contexte et enjeux

2. Copropriétés fragiles: définition et éligibilité
3. Accompagnement des copropriétés fragiles
4. Financement des travaux
5. Dossier de demande de subvention

Contexte : élargissement du programme Habiter Mieux pour favoriser la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

■ Le programme Habiter mieux

- Soutien aux PO modestes et très modestes et aux PB pour améliorer la performance énergétique de leur logement ;
- De très bons résultats ; l'accompagnement comme outil essentiel d'aide à la décision.

■ Le plan triennal 2016-2018 en faveur des copropriétés fragiles et en difficulté

- Des actions en faveur des copropriétés en difficulté : articulation dispositifs Anah / ANRU,
- Des actions en faveur des copropriétés fragiles : généralisation et pérennisation des VOC et POPAC....

■ L'impact de la loi de transition énergétique pour la croissance verte

- De nouveaux enjeux et obligations (DPE) en matière énergétique:
 - Réalisation de travaux d'économies d'énergie avant 2025 pour tous les logements dont la classe énergétique est F ou plus
 - Réalisation de travaux d'économies d'énergie lors de travaux d'entretien et de rénovation
- Nécessité d'un accompagnement technique et social et d'un financement collectif pour que les travaux de rénovation énergétique des copropriétés, notamment fragiles, se concrétisent.

Contexte : élargissement du programme Habiter Mieux pour favoriser la rénovation énergétique des copropriétés fragiles

L'objectif de l'intégration de ce nouveau public au programme est triple :

- Favoriser l'extension du programme en zone urbaine afin de faciliter la rénovation énergétique des **logements collectifs** dans les **quartiers anciens** ou les **quartiers d'habitat collectif périphériques** des centres villes
- Lutter contre la précarité énergétique dans l'habitat collectif: **risque notable de déqualification** et soutien aux ménages modestes en leur proposant des **modalités d'accompagnement adapté**,
- **Compléter les outils à disposition de l'Anah** pour l'accompagnement des copropriétés

Objectif 2017 du programme Habiter mieux : 100 000 logements dont 30 000 logements en copropriétés fragiles



La situation des copropriétés face à la précarité énergétique

- **180 000 copropriétés (soit 2.3 millions de logements) repérées comme potentiellement fragiles** par l'outil de pré-repérage de l'Anah
- Les copropriétés fragiles sont occupées **majoritairement par des ménages modestes** (locataires ou propriétaires) dont une part non négligeable est éligible aux aides individuelles de l'Anah
- Les copropriétés fragiles ont un **taux d'endettement significatif qui reste encore maîtrisé mais qui peuvent être mises en difficulté** par l'augmentation du prix de l'énergie et une faible performance énergétique de leur bâti.

Le nouveau régime d'aide

■ 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 programmé
- Des critères d'éligibilité clairs
- Une aide au syndicat de copropriétaire

Sommaire

1. Contexte et enjeux
- 2. Copropriétés fragiles: définition et éligibilité**
3. Accompagnement des copropriétés fragiles
4. Financement des travaux
5. Dossier de demande de subvention

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**

La fragilité de la copropriété : les leviers de régulation

■ Des critères de priorisation des financements

- Occupation de la copropriété (proportion de ménages modestes et très modestes / proportion de propriétaires occupants) ;
- Montant élevé des charges de chauffage collectif par rapport au budget ;
- Intégration de la copropriété dans un dispositif de l'Agence (POPAC, OPAH....) ;
- Localisation de la copropriété (géographie prioritaire de la politique de la ville, AMI Centre bourg....).

➔ Informations sur la copropriété inscrites dans la fiche Etat de la copropriété

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)*)

Sommaire

1. Contexte et enjeux
2. Copropriétés fragiles: définition et éligibilité
- 3. Accompagnement des copropriétés fragiles**
4. Financement des travaux
5. Dossier de demande de subvention
6. Déploiement du nouveau régime

L'accompagnement des copropriétés fragiles

➔ L'octroi de l'aide est conditionné à l'accompagnement de la copropriété par un **opérateur spécialisé** en ingénierie financière et en accompagnement social **assurant une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage**

■ **Trois modalités d'intervention :**

Cas principal:

Dans le cadre d'un contrat passé directement entre l'opérateur (ou un groupement) et le syndicat des copropriétaires

>> la prestation est financée par l'Anah au syndicat de copropriétaires

Autres possibilités:

Organisé d'ores et déjà par une collectivité, permet au syndicat de copropriétaires d'en bénéficier à titre gratuit

>> prestation non financée par l'Anah au syndicat de copropriétaire

Dans le cadre d'un dispositif programmé Anah mentionnant explicitement l'accompagnement des copropriétés fragiles (de type POPAC/OPAH-RU/PIG etc.)

>> Pas de financement de l'Anah au syndicat de copropriétaire

>> Mission de suivi-animation à compléter (enquêtes sociales) : possibilité d'avenanter le marché de suivi-animation pour ajout des prestations complémentaires et financement en ingénierie complémentaire par l'Anah au maître d'ouvrage du programme.

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 maîtrise 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

Sommaire

1. Contexte et enjeux
2. Copropriétés fragiles: définition et éligibilité
3. Accompagnement des copropriétés fragiles
- 4. Financement des travaux**
5. Dossier de demande de subvention

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.

Composition des dossiers de subvention (en cours de validation)

■ Demande de subvention pour l'AMO

- Courrier de demande de subvention co-signé Conseil syndical et syndic comprenant le plan de financement prévisionnel
- Décision habilitant le demandeur à solliciter la subvention (report possible)
- Fiche Etat de la copropriété
- Projet de contrat d'AMO

■ Demande de subvention pour les travaux

- Fiche Etat de la copropriété actualisée
- CERFA aide aux SDC modifié
- Procès Verbal de l'AG votant les travaux
- Devis et diagnostics
- Audit énergétique avant / après travaux
- Plan de financement prévisionnel
- Rendu de l'enquête sociale
- Ouverture d'un compte spécifique travaux

Sommaire

1. Contexte et enjeux
2. Copropriétés fragiles: définition et éligibilité
3. Accompagnement des copropriétés fragiles
4. Financement des travaux
- 5. Dossier de demande de subvention**

Fiche Etat de la copropriété

- **Photo de la résidence**
- **Plan cadastral**
- **Identité de la copropriété** (dont numéro d'immatriculation)
- **Contact: syndic et président du Conseil syndical**
- **Informations générales:** nombre de bâtiments, d'entrées, d'étages, nombre de lots, présence d'espaces verts, parkings
- **Occupation:** nombre de PO et de PB (tantièmes et %)
- **Fonctionnement et organisation:**
 - Règlement de copropriété
 - Type de gestion (professionnel, bénévole, etc)
 - Composition du conseil syndical et modalités de fonctionnement
 - Assemblée générale: date, présence

Fiche Etat de la copropriété

■ Situation financière

- Budget prévisionnel
- Montant des dépenses de chauffage
- Montant des impayés et nombre de copropriétaires débiteurs
- % des impayés
- Dette fournisseur

■ Etat du bâti

- Date de construction
- Equipements: chaufferie collective, ECS, ascenseurs
- Présence d'arrêtés
- Réalisation d'un audit énergétique et étiquette énergétique
- Montant des charges par lot
- Travaux envisagés

Mise en œuvre du régime d'aides

■ Etape 1 (réalisée par les instances de gestion de la copropriété): dossier de demande de subvention AMO

- Renseignement de la fiche « Etat de la copropriété » précisant notamment la réalisation d'un audit énergétique
- Projet de contrat d'AMO

■ Etape 2: étude demande d'AMO (réalisée par le représentant de l'Anah)

- Etude des critères d'éligibilité
- Notification de subvention d'AMO

■ Etape 3: dossier de demande de subvention travaux

- Elaboration du programme de travaux
- Réalisation de l'enquête sociale
- Etablissement du plan de financement
- Réactualisation de la fiche Etat de la copropriété
- Vote des travaux et création d'un compte spécifique travaux
- Montage et dépôt de la demande

Mise en œuvre du régime d'aides

Etape 4: étude demande de subvention travaux

Instruction par le représentant de l'Anah

Notification de la subvention

Etape 5: réalisation des travaux sous 3 ans (prorogation de 2 ans possible)

Demande de paiements d'acompte / solde

Instruction et paiement des demandes

Cas pratique : copropriété Québec à Amiens



Cas pratique: copropriété Québec

Critères obligatoires	Copropriété		Technique
Indicateurs	Nombre de lots	Taux d'impayés	Etiquette Énergétique
Québec	551	10%	D
Limites		entre 8 et 15%	D à G

Critères de priorité (exemple)	Social	Fonctionnement/ Gestion			
	Taux d'occupants modestes	% présents en AG	Fonds travaux	% charges chauffage/budget	% Dettes Fournisseurs / budget
Québec	41%	65%	Oui	40%	25%

Cas pratique Quebec

- Objectif de gain énergétique: 61%
- Prévisions coûts travaux : 2.6 millions d'euros soit quote-part moyenne de 14 444 € hors subventions
- Subventions Anah aide au syndicat: 650 000 €
- Subventions FART estimée: 270 000 €
- Subventions totales: 920 000 €
- Reste à charge copropriété : 1 680 000 € soit quote-part moyenne de 9 330 €