



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COMMISSION RÉGIONALE COPROPRIÉTÉS DES PAYS DE LA LOIRE

3 novembre 2020

3246H20SGLD



Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement

Ordre du jour

Actualités

La Copros des Possibles

Avancement du plan régional

Examen des copropriétés à inscrire
sur liste de suivi régional du PIC

Validation du programme d'actions

Actualités

- Plan de relance et MPR Copropriétés
- Programme ETEHC
- Expérimentations Anah en faveur de la redynamisation des centres anciens

Accélérer la rénovation énergétique des copropriétés, un des piliers du plan France Relance

Sur 100 Mds € de budget dédié au plan de relance, 30 Mds € sont consacrés à la transition écologique dont **2 Mds €** pour la rénovation énergétique des logements privés.

- ⇒ Evolution du programme de rénovation énergétique Habiter Mieux qui, depuis 2017, comprend un dispositif spécifique d'aide en direction des copropriétés « fragiles » ;
- ⇒ Extension de MaPrimeRénov (MPR) aux copropriétés au 1er janvier 2021 (*date de dépôt des dossiers*). Possibilité de signer des devis et de commencer les travaux dès le 1^{er} octobre 2020 sous réserve de la vérification préalable de l'éligibilité des travaux).

MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Rénovation globale	Travaux de rénovation globale, qui garantissent une amélioration significative du confort et de la performance énergétique de la copropriété (35% minimum de gain énergétique après travaux)
Résidence principale	Copropriété composée d'au moins 75% de lots d'habitation principale
Immatriculation	Copropriété immatriculée au registre national des copropriétés

Une aide socle pour toutes les copropriétés

Par rapport au dispositif Habiter Mieux Copros existant :

- même niveau de financement des travaux et de l'accompagnement ;
- intégration d'un minimum d'aide de 900 € par copropriété pour l'accompagnement ;
- pour les copropriétés fragiles, doublement de l'abondement apporté actuellement par l'Anah (prime de 1 500 € si gain énergétique d'au moins 35%).

IMPORTANT :

Instruction et gestion des dossiers au niveau local et non central.

MaPrimeRénov' Copropriété (plafond des travaux : 15 000 € x le nombre de logements)	25% du montant des travaux (avec un maximum de 3 750 € x le nombre de logements)
Financement de l'accompagnement (prestation plafonnée à 600 € x le nombre de logements)	30% du montant de la prestation (un maximum de 180 € x le nombre de logements et un minimum de 900 € d'aide / copropriété)
Bonus sortie de passoire (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G)	500 € x le nombre de logements
Bonus Bâtiment Basse Consommation (pour récompenser l'atteinte de l'étiquette énergie B ou A)	500 € x le nombre de logements



POUR LES <u>COPROPRIÉTÉS FRAGILES</u> Abondement par l'Anah (non cumulable avec les CEE)	3 000 € x le nombre de logement si la copropriété : <ul style="list-style-type: none"> • présente un taux d'impayé supérieur à 8% • ou est située dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU)
---	---



POUR LES <u>AUTRES COPROPRIÉTÉS</u> Aide complémentaire	Cumul possible avec les CEE qui dépendent des économies d'énergie réalisées et sont en moyenne de l'ordre de 2 000 € x le nombre de logements
---	---

Programme ETEHC « Engager la transition énergétique dans l’habitat collectif privé »

Objectifs :

Encourager la rénovation énergétique des copropriétés dans les centres / quartiers anciens et les reconstructions.

Durée de mise en œuvre :

A compter de la publication de l’instruction du 8 octobre et jusqu’au 31 décembre 2021.

Territoires éligibles :

- Centres-villes des villes lauréates du plan Action Coeur de Ville ;
- Villes de la reconstruction ;
- Quartiers anciens ayant donné lieu à contractualisation dans le cadre du Plan national de renouvellement des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) ou du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Caractéristiques des copropriétés ciblées :

- Gestion saine notamment au regard de l’endettement mais gouvernance peu / pas structurée ;
- Faible performance énergétique ;
- Localisation dans un quartier en déprise ;
- Immeuble de petite taille.

Programme ETEHC « Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé »

→ Interventions auprès des syndic (bénévoles et professionnels), conseils syndicaux, syndicats de copropriétaires, syndicats professionnels de la gestion immobilière et copropriétaires à travers plusieurs actions :

1/ Information

Financement à 100 % des dépenses subventionnables dans la limite de 3 000 € TTC / session.

2/ Formation

Financement à 100 % des dépenses subventionnables dans la limite de 300 € TTC / participant et p

3/ Accompagnement

Action pour identifier les freins éventuels ou difficultés, en amont, d'un projet de rénovation et accompagner les copropriétaires dans la finalisation de ce projet.

Financement plafonné à 500 € pour une information générale des acteurs de la copropriété, en amont ;
à 3 000 € (ou 300 €/logt pour les copros de + 10 lots avec un plafonnement) pour l'établissement d'un diagnostic ;
à 1 000 € pour une présentation de ce diagnostic ;
à 2 000 € pour l'identification des freins et la mise en place d'un plan d'actions

4/ Capitalisation des pratiques (documentation)

Expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes

Objectifs :

Améliorer le traitement des centres anciens dégradés à travers 2 interventions expérimentales :

- Rénovation de façades dès lors que les logements ne nécessitent pas d'autres interventions (logement dégradé, passoire énergétique ou logement inadapté à la perte d'autonomie ou au handicap) ;
- Transformation d'un local à usage autre que l'habitation en vue d'en faire un local à usage collectif de l'ensemble de la copropriété (lutte contre l'inoccupation de biens et création d'espaces communs) ;

Territoires éligibles :

- Collectivités bénéficiaires du plan Action Coeur de Ville ;
- Collectivités lauréates AMI Centres-bourgs ;
- Collectivités signataires d'un Pacte de développement territorial ;
- Collectivités signataires d'une ORT valant OPAH-RU ;
- Collectivités signataires d'une OPAH-RU.

Bénéficiaires :

- rénovation des façades : PO, PB et syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté ([pas d'extension a copros, y compris les copros fragiles](#));
- changement d'usage d'un local : syndicats de copropriétaires.

Modalités de financement :

- rénovation des façades :
 - taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000€ HT par logement
- changements d'usage :
 - taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de travaux de 50 000 € HT pour la partie travaux ;
 - Financement d'expertises complémentaires à hauteur de 50% dans la limite d'un plafond de dépenses de 150 000€ HT (géomètre, expertise technique ou juridique particulières...) liées à cette restructuration (cf. circulaire 2019-41 relative aux prestations d'ingénierie subventionnables au titre des interventions sur l'habitat privé)

Condition d'octroi de l'aide :

Participation de la collectivité d'au moins 10 % d'un plafond de travaux de 5 000 € HT pour la rénovation des façades ;
d'au moins 10 % dans la limite d'un plafond de 50 000 € HT, pour les transformations d'usage.

**Instruction à venir pour préciser les modalités de mise en œuvre.
Application de ces mesures jusqu'au 31/12/2023**

La Copro des possibles

Intervention de Denis VANNIER, accompagnateur de copropriétés au sein de CS Partenaire et Anne-Laure LE NY, conseillère Citémétrie

Avancement du plan régional

450 004
copropriétés
immatriculées en
France fin octobre 2020



17 333
en Pays de la Loire
(3,8 % de l'ensemble
des copros en France)

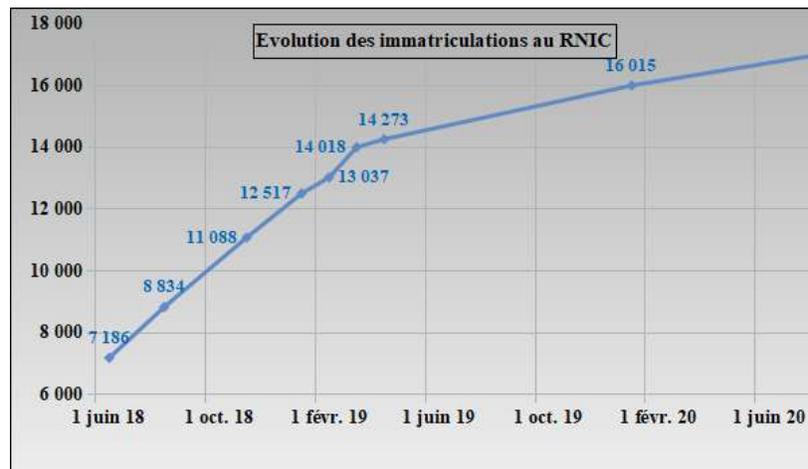
63
Taux es
d'immatr

Répartition des immatriculations par département

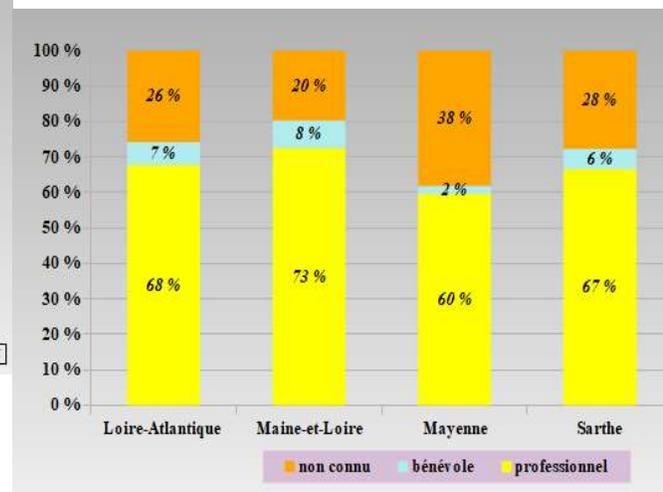
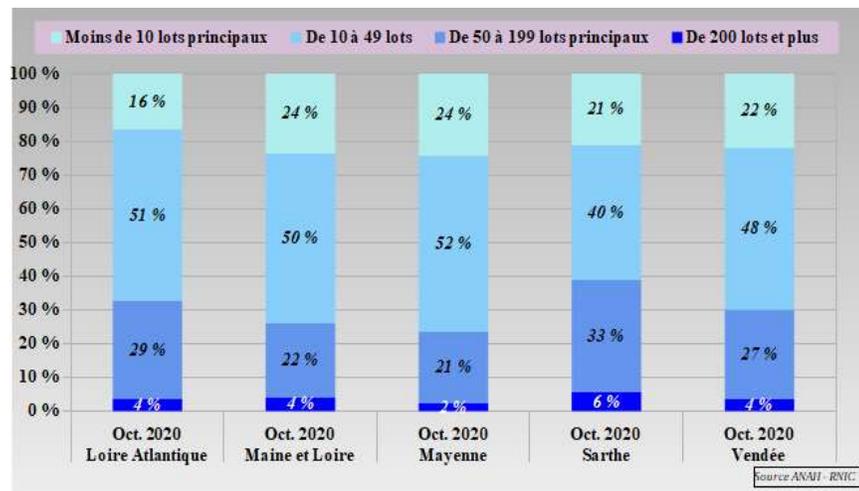


■ Loire-Atlantique ■ Maine-et-Loire ■ Mayenne ■ Sarthe ■ Vendée

Evolution des immatriculations au RNIC



Evolution de la répartition des copropriétés immatriculées (par taille).



Répartition des copropriétés par profil de gestion

Avancement du plan régional

- 1/ les actions menées au niveau régional, par la DREAL
→ observation et connaissance des copropriétés.

*Illustration d'une exploitation des fichiers : outil Quid Copros (Nantes Métropole - A
Interventions de Céline GORIAUX, chargée de mission AURAN ;
de Virginie CHAHINE, responsable PLH, observation et peuplement -
de Guénolé DUCHESNE, chargé de mission PLH, observation et
peuplement – NM ;
de Maxime VENDE, chargé de gestion amélioration de l'habitat privé*

- 2/ les actions menées au niveau local, par les DDT et les collectivités/EPCI délégataires

Appel à projet « Rénovation des copropriétés de la Reconstruction » - CARENE

Objectifs : accompagner des copropriétés du centre-ville de Saint-Nazaire dans leur projet de rénovation (réhabilitation des parties communes et espaces extérieurs) et les aider financièrement à le réaliser.

Public ciblé : copropriétés de la Reconstruction du centre-ville de Saint-Nazaire, composées de 3 logements et plus, dans le périmètre du plan d'action. Concerne les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Caractéristiques :

- 2 appels à projet successifs : 2016 et 2018 ; encore opérationnels ;
- sélection de 19 copropriétés et 2 cours communes pour le 1^{er} AAP ; 21 copropriétés pour le 2^{ème} AAP ;
- audit énergétique (Altéréa), proposition de 3 scénarios de travaux (25% de gain énergétique /40% de gain énergétique BBC rénovation) ; recours à la maîtrise d'œuvre obligatoire ; accompagnement (aide au choix des travaux, au choix de l'opérateur, au montage des dossiers de financement, etc ...) est réalisé par un opérateur (Urbanis) ;
- Financement : financement sur fond propres CARENE (ingénierie et travaux).

Modalités d'aides CARENE : financement de 40 % du coût HT des travaux (parties communes et d'intérêt collectif) soit 12000€/logt.

Bilan nov 2020 :

Abandon	Réflexion	Moe	Travaux	Fin chantier
17	3	14	4	2 (+ 1 cour)

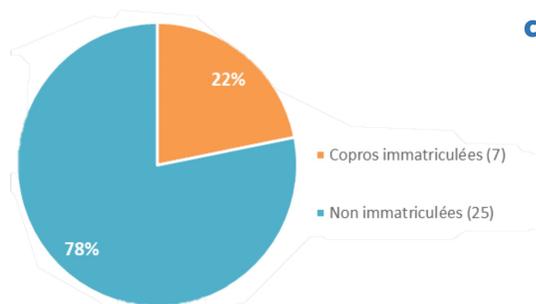
Mise en place d'un VOC sur ALM

- L'observation et la veille du parc collectif privé : une **préoccupation inscrite** dans la politique de l'habitat des élu **parc privé** est constitué de plus de 115 000 logements dont **38 500 en copropriété en lots et 11 900 monopropriété**.
- L'ALEC et ALM ont également développé une **dynamique de réseau** avec les acteurs de la copropriété. L'OPAH, m depuis septembre dernier, comporte un **volet important « copropriétés »** qui va être complété par un sous-volet « c dégradées ». L'**Agence d'urbanisme** et ALM ont participé aux travaux relatifs au « **POC Copro** » porté par la DREAL Pays de Loire.
- Mise en place d'un « **Outil de veille et d'observation partagées** » **confié à l'Agence d'Urbanisme de la Région A** informations qualitatives de terrain apportées par les différents acteurs tels que le Service Hygiène de la Ville d'Angers Anah, le référent « Copro » d'ALM, les services techniques d'ALM, l'ADIL, etc.
- Pour 3 ans :
 - Première phase fin 2020 : déploiement d'un outil,
 - Deuxième phase à partir de 2021 : engagement d'une réflexion pour intégrer les monopropriétés.
 - Sur tout ALM, zoom sur les quartier NPNRU. 21 000€ de subvention sur 3 ans.

Activation du volet Copro dégradées de l'OPAH d'ALM

- Identification : l'ALEC, dans le cadre de sa mission d'accompagnement des syndicats de copropriétaires, a identifié plusieurs immeubles éligibles au dispositif « copropriétés dégradées ». L'accompagnement technique et ingénierie financière confiée à CITEMETRIE dans le cadre de l'OPAH de suivi-animation de l'OPAH.
- But : accompagner les copropriétaires dans la **réhabilitation globale** de leur immeuble.
- ALM met en place une aide aux travaux complémentaire à celle de l'Anah pour les copropriétés dégradées.
- Demande d'inscription au PIC (national) pour bénéficier des aides complémentaires.

32 copropriétés identifiées



> Objectif de 20 logements en copropriétés fragiles et 20 copropriétés dégradées

- A ce jour accompagnement d'une copropriété fragile comme les logements : Résidence Saint Joseph → Amélioration thermique de la copropriété du secteur de l'OPAH-Ru correspondant à l'objectif d'éligibilité de l'ANAH
- Autres copropriétés : non éligibles, notamment en raison de problèmes d'organisation et de gestion (absence de syndic, d'AG, de charges et donc d'impayés, d'immatriculation...) et de leur situation (dont 1 commerce en général)

> Objectif de 5 copropriétés accompagnées dans leur gestion

- A ce jour **4 copropriétés sont accompagnées** dans leur gestion et leur organisation, dont 2 avec un **travaux** sur les parties communes

Mise en place d'un outil SIG pour le repérage des copropriétés vulnérables. Objectif principal : Aide au repérage des copropriétés vulnérables

L'outil est composé de deux cartes superposées permettant :

- 1) de visualiser une géolocalisation de secteurs susceptibles d'être concernés par la problématique des copropriétés vulnérables ;



- 2) d'identifier les copropriétés éligibles au de l'Anah (hors étiquette énergétique)



Les délégataires des aides à la pierre et EPCI peuvent orienter et territorialiser leurs réflexions sur les copropriétés.

Examen des copropriétés à inscrire sur liste régionale de suivi

Rappel des critères retenus lors de la précédente commission régionale :

- 1/ localisation des copropriétés dans un périmètre couvert par un projet national (Action Coeur Ville, ANRU) ou une opération programmée (OPAH-CD, OPAH à volet copropriétés, plan sauvegarde) ;
- 2/ engagement financier des collectivités et de leurs groupements ;
- 3/ présence d'au moins une fragilité (taux d'impayés des charges de copropriétés, nombre copropriétaires en impayés, taux de vacance, état du bâti, absence ou défaillance du syndic) ;
- 4/ importance des travaux et impossibilité pour les copropriétaires d'y faire face sans subventionnement.

Présentation des copropriétés candidates par Isabelle TANCHEREAU de la CARENIA et par Marie-Isabelle LEMIERRE de la DDT de Maine-et-Loire

Validation du programme d'actions