



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**
- 6. Déploiement du nouveau régime**

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

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 en cas de tension

■ 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)*)

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: 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

L'accompagnement des copropriétés fragiles

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

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 de 1500€**.

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

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, nombre de lots dont lots d'habitation
- **Occupation:** nombre de PO et de PB (tantièmes et %)
- **Fonctionnement et organisation:**
 - Existence d'un 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

Illustration : copropriété Québec à Amiens



Illustration: 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%

Illustration copropriété Québec

- 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 €

Déploiement de la nouvelle offre copropriétés fragiles

- **Informier, promouvoir et valoriser le dispositif d'aides en faveur des copropriétés fragiles vers tous les partenaires: collectivités, syndicats, opérateurs, copropriétaires**
 - Organisation de réunions régionales
 - Conventions nationale avec les fédérations de syndicats (UNIS, Plurience et FNAIM)
 - Communication nationale sur le lancement de l'offre et des premières opérations
 - Plaquette de communication
 - Réunions d'informations et de sensibilisation à l'attention des syndicats avec l'appui des ADILs et EIE
 - Journée de formation à l'attention des syndicats

- **Intégration de cette nouvelle offre aux dispositifs existants**



Déploiement de la nouvelle offre copropriétés fragiles

■ Repérage et identification des copropriétés éligibles

- Outil de pré-repérage de l'Anah
- Registre d'immatriculation des copropriétés à partir de juillet 2017
- Partenariats avec les ADIL, les plate-formes de la rénovation énergétique, etc

■ Développer une offre d'ingénierie d'accompagnement

- Opérateurs historiques de l'Anah
- Autres acteurs: OPQIBI, Syntec, ordre régional des architectes, etc
- Réseau bancaire