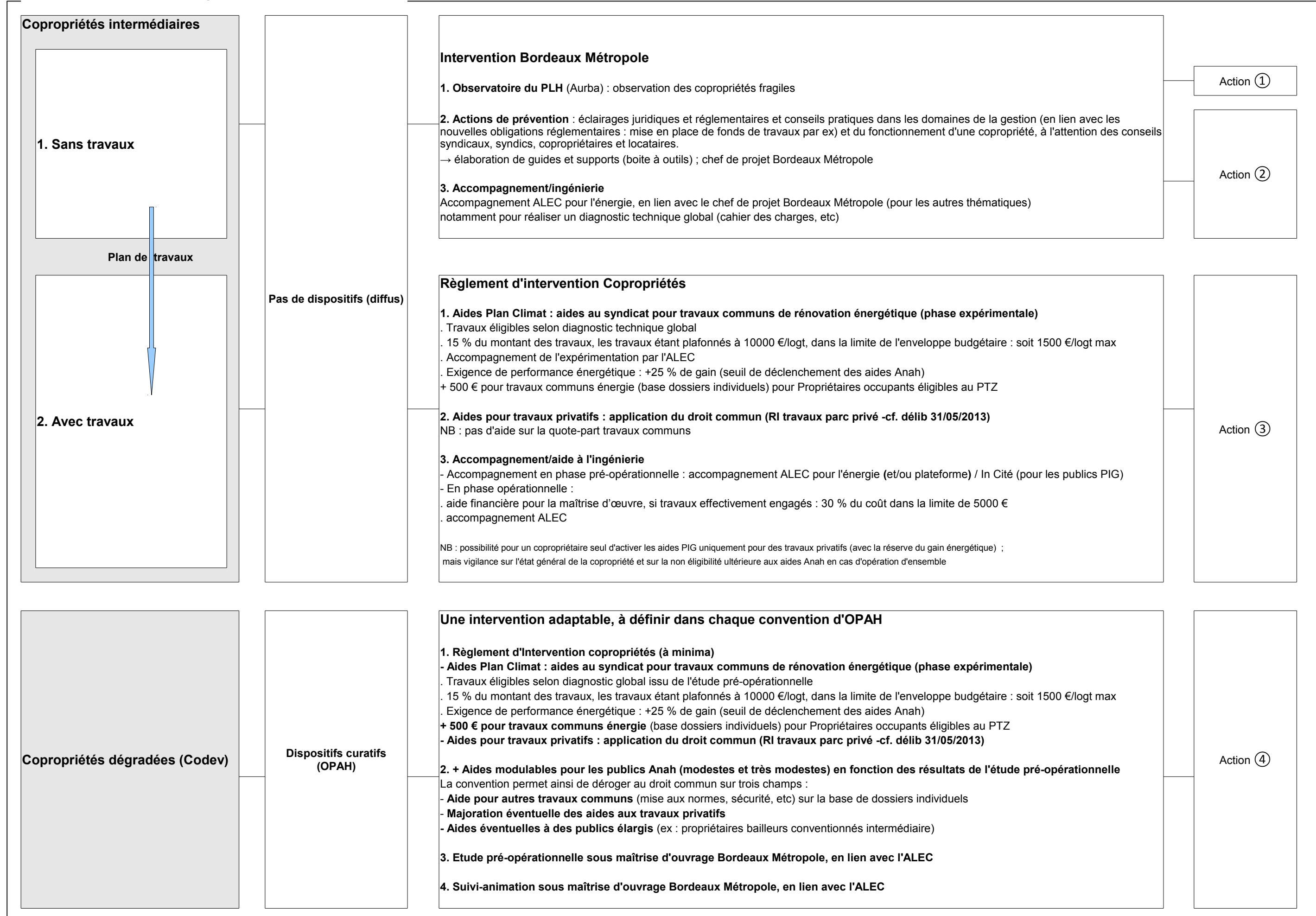


Copropriétés (à partir de 2 logements) < années 1990



REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°6 : AIDES A LA REHABILITATION DES COPROPRIETES

Délibération n° 2015/XXX

CONTEXTE ET ENJEUX

De forme juridique complexe, la copropriété reste un ensemble immobilier collectif sensible, assis sur différents éléments : l'organisation et le fonctionnement du syndicat, la gestion financière, l'état technique et énergétique des bâtiments, la solvabilité des propriétaires et l'occupation des logements et l'environnement urbain. La flexion d'un seul de ces piliers peut provoquer la rupture de l'équilibre, jusqu'à l'émergence d'un processus de déqualification.

Si la plupart des copropriétés fonctionne relativement bien, le territoire métropolitain dispose cependant d'un certain nombre de grandes copropriétés des années 1950 à 1990, qui présentent des signes de vieillissement, de paupérisation de leurs occupants, de fragilisation et de défaillance de gestion ou de fonctionnement, voire pour certaines de dégradation avancée. Ces biens progressivement dépréciés et à la gestion souvent défaillante (fonctionnement du conseil syndical, relation avec le syndic) démontrent aujourd'hui de lourds besoins de réinvestissement, des charges toujours plus élevées, la découverte et le traitement obligatoire de pathologies coûteuses, des parties communes dont l'usage se dégrade. La rénovation énergétique met également la problématique des copropriétés sous les feux de l'actualité avec une intensité nouvelle, le parc des années 1950-70 étant particulièrement énergivore. Elles sont pour beaucoup des passoires thermiques, représentent ainsi un gisement important d'économie d'énergies et appellent une intervention pour lutter contre la précarité énergétique, un fort enjeu social pour Bordeaux Métropole. En effet, dans ce bâti peu performant, voire dégradé et face à l'augmentation du coût de l'énergie, les occupants les plus modestes n'ont plus un accès normal et régulier aux sources d'énergie. Souffrant d'inconfort thermique, ils sont dans l'incapacité de chauffer leur logement à un prix raisonnable et correspondant à leurs capacités financières.

Pour des raisons sociales et environnementales il est ainsi nécessaire de maintenir ce parc à un niveau décent d'entretien et d'éviter que les copropriétés ne deviennent des lieux de relégation ou de mal-logement, tout en maintenant leur attractivité et en conservant un objectif de mixité sociale. Le traitement de ces morceaux de quartiers urbains est également une pierre à l'édifice de la ville intense, qui incite à privilégier le parc collectif ou l'individuel dense sur la production périurbaine, et est ainsi un facteur de réussite de l'agglomération millionnaire à enveloppe urbaine constante.

Aujourd'hui, forte de nouvelles compétences de droit en matière d'amélioration du parc existant, la métropole bordelaise entend donc poursuivre et développer ses actions en la matière en déclinant un plan d'action et des aides à la réhabilitation dédiés aux copropriétés.

1. AIDES AUX TRAVAUX

OBJECTIFS

- Inciter les copropriétaires à intervenir de façon globale sur leur patrimoine, en voie de déqualification
- Favoriser la rénovation énergétique des copropriétés
- Au-delà des parties communes, soutenir les copropriétaires dans la réhabilitation de leurs parties privatives
- Réduire le taux d'effort pour les ménages les plus modestes afin qu'ils puissent s'engager dans la démarche de réhabilitation

PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine concerne les copropriétés (à partir de 2 logements) construites avant 1990 et comprend :

- une aide forfaitaire socle pour des travaux de rénovation énergétique en parties communes, avec bonification pour les propriétaires occupants dont les ressources correspondent ou sont inférieures aux plafonds du Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat
- une aide pour travaux privatifs pour les ménages éligibles à l'ANAH, telle que définie dans la délibération 2013/0333 du 31 mai 2013.

Dans le cas où une copropriété dégradée nécessiterait la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), une convention spécifique sera établie et intégrera, à minima, les aides ici exposées et, au-delà, permettra de déroger au droit commun pour proposer aux publics ANAH des aides modulables en fonction du profil de la copropriété et des résultats de l'étude pré-opérationnelle.

BENEFICIAIRES

1. Aide aux travaux communs de rénovation énergétique :

- pour l'aide socle : les syndicats de copropriétés
- pour la bonification : les propriétaires occupants dont les ressources correspondent ou sont inférieures aux plafonds du PTZ de l'Etat

2. Pour les aides aux travaux en partie privative, les propriétaires occupants modestes et très modestes et les propriétaires bailleurs conventionnant leur logement à loyers maîtrisés sociaux et très sociaux éligibles à l'ANAH.

NB : un organisme de logement social, au sens de l'article L. 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et/ou une SEM, propriétaires au sein d'une copropriété, émargeront uniquement à l'aide aux travaux communs de rénovation énergétique versée au syndicat, au même titre que les autres propriétaires bailleurs ; ils ne sont pas éligibles à l'aide aux travaux privatifs, telle que définie dans la délibération 2013/0333 du 31 mai 2013 et conformément à l'article R. 321-12 du CCH.

Ils ne relèveront donc pas du règlement d'intervention pour la réhabilitation du parc public qui concerne des opérations sous entière maîtrise d'ouvrage d'opérateurs publics et devant répondre à d'autres critères, notamment de performance énergétique.

CONDITIONS D'ATTRIBUTION

1. Aide aux travaux communs de rénovation énergétique :

L'aide métropolitaine ne sera octroyée que si la copropriété a réalisé un diagnostic technique global et s'est donc inscrite dans une approche patrimoniale complète permettant d'aboutir à un redressement pérenne de la copropriété.

Ce diagnostic technique global sera précédé, dans la mesure du possible, d'un état des lieux initial de la gestion comptable, du fonctionnement et des équilibres financiers de la copropriété (impayés, maîtrise des charges, relations au sein de la copropriété, etc) afin de mesurer la capacité réelle de la copropriété à s'engager dans une démarche de réhabilitation.

Le diagnostic technique global comportera :

- une analyse de l'état apparent du bâti, des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, afin d'identifier notamment les risques pour la santé et sécurité des occupants, les retards d'entretien et le besoin de changement d'équipement et de proposer des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un audit énergétique qui déterminera les travaux nécessaires, adaptés et permettant d'obtenir obligatoirement un gain énergétique de 25 % à minima.

Les syndicats de copropriété devront se faire obligatoirement accompagner dans leur démarche par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC).

2. Aides aux travaux en partie privative

Les aides aux travaux privatifs seront attribuées selon les règles d'éligibilité définies dans la délibération 2013/0333 du 31 mai 2013, soit :

- sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants,
 - en contrepartie du conventionnement du logement à loyer maîtrisé (conventionnement social et très social) pour les propriétaires bailleurs,
- dans la limite du montant minimum, des plafonds et liste de travaux subventionnables par l'ANAH.

NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

1. Aide aux travaux communs de rénovation énergétique :

- Aide forfaitaire de 15 % du montant des travaux de rénovation énergétique, les travaux étant plafonnés à 10 000 €/logement : soit une aide de 1500 €/logement maximum
- Bonification de 500 € pour les copropriétaires dont les ressources correspondent ou sont inférieures aux plafonds du PTZ de l'Etat

2. Aides aux travaux privatifs : application du droit commun inscrit dans la délibération 2013/0333 du 31 mai 2013

Les aides seront octroyées dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible.

PROCEDURE

Pièces exigées pour l'instruction de la demande de subvention et modalités de versement :

1. Aide à la rénovation énergétique :

La demande de subvention doit être adressée à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle – 33076 Bordeaux cedex, à l'attention de la Direction de l'Habitat.

Le syndicat de copropriété (ou son mandataire) fournira :

- la fiche de renseignements complétée,
- un plan de situation et un plan masse,
- une note de présentation du projet,
- pour les propriétaires occupants, l'avis d'imposition pour l'année n-2,
- le procès-verbal de l'assemblée générale attestant de la décision de vote des travaux,
- le rapport de l'audit global (s'il n'a pas déjà été transmis à Bordeaux Métropole dans le cadre d'une demande d'aide à l'ingénierie),
- la charte ALEC signée,
- les devis détaillés et signés des travaux, faisant clairement apparaître le poste relatif à l'énergie,
- une attestation d'un gain énergétique de 25 %,
- le plan de financement prévisionnel,
- l'autorisation d'urbanisme délivrée par la commune, le cas échéant,
- un relevé d'identité bancaire.

Un acompte de 30 % sera versé après instruction du dossier, au démarrage des travaux.

Le solde sera versé à la fin des travaux, sur présentation :

- des factures détaillées des travaux réalisés,
- de photos des travaux réalisés.

2. Aides aux travaux privatifs

La demande doit être déposée auprès d'InCité, 101 cours Victor Hugo – 33074 Bordeaux
L'aide est instruite selon la procédure administrative en vigueur dans le cadre des dispositifs animés (PIG communautaire, OPAH) et dans la limite des crédits disponibles.

2. AIDE A L'INGENIERIE

OBJECTIFS

Soutenir le syndicat de copropriété, engagé dans une démarche globale de réhabilitation, dans son recours à un maître d'œuvre pour l'accompagner en phase pré-opérationnelle et pendant les travaux.

PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole

NATURE ET CONDITION D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

Bordeaux Métropole apporte une aide à la maîtrise d'œuvre, conditionnée à l'engagement effectif de la copropriété dans les travaux.

BENEFICIAIRES

Les syndicats de copropriété

NIVEAU D'INTERVENTION FINANCIERE

Aide à hauteur de 30 % du coût de la prestation, dans la limite de 5000 € HT.

PROCEDURE

Pièces exigées pour l'instruction de la demande de subvention :

La demande de subvention doit être adressée à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle – 33076 Bordeaux cedex, à l'attention de la Direction de l'Habitat.

Le syndicat (ou son mandataire) devra fournir :

- la fiche de renseignements complétée,
- un plan de situation et un plan masse,
- la charte ALEC signée,
- le procès-verbal de l'assemblée générale attestant de la décision de vote des travaux,
- le rapport de l'audit global,
- la facture de la prestation,
- un relevé d'identité bancaire.