

LES COPROPRIETES A L'HEURE DU GRENELLE

Les outils d'accompagnement techniques et financiers

Philippe Bouchardeau, ADIL 26

Eric Tournier, ALEC de l'agglomération grenobloise



Les outils d'accompagnement techniques et financiers

1. Quelle démarche mettre en place ?
2. Quels travaux, quelles améliorations possibles ?
3. Quels outils financiers ?



1. QUELLE DÉMARCHE ?

■ Au départ :

- Constat de besoins de travaux, dysfonctionnements, charges en augmentation ...

■ Les étapes clés pour le conseil syndical et le syndic :

- Mettre à plat la situation, réunir les documents et informations utiles
- Prendre en compte le cadre réglementaire et juridique
- Engager un diagnostic et étudier plusieurs scénarios
- Désigner un maître d'œuvre pour définir un programme de travaux
- Identifier les financements mobilisables
- Mobiliser les propriétaires pour parvenir au vote des travaux
- Réaliser les travaux
- Suivre les consommations après-travaux

plusieurs AG
plusieurs années

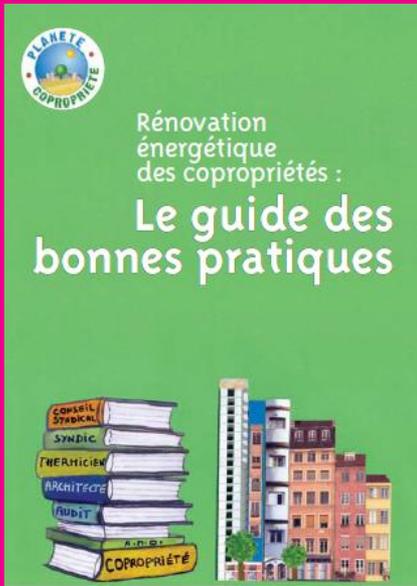


■ Des guides en libre accès

- Rénovation énergétique en copropriété (ADEME)
- Le guide des bonnes pratiques (Planète Copropriété)
- Le Bilan Énergétique Simplifié (ARC)

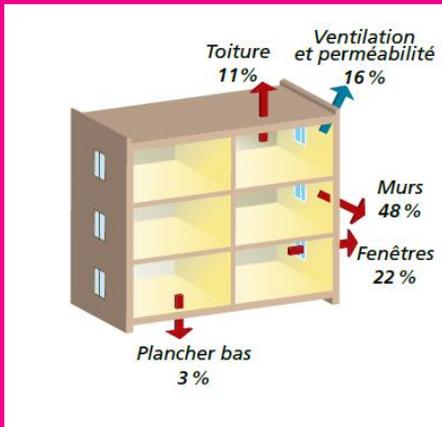
■ Des lieux d'informations tout public et gratuits

- **Les Espaces Informations Energie (EIE) :** réglementation thermique et énergétique, techniques, matériaux, financements et aides, fiches d'opérations exemplaires, cahiers des charges, aide au montage de certaines aides (appels à projet, ...), etc.
- **Les Associations Départementales d'Information sur le Logement (ADIL) :** aides financières et plans de financement, règles juridiques du droit de l'habitat, des contrats, etc.



2. QUELS TRAVAUX, QUELLES AMÉLIORATIONS POSSIBLES ?

■ Les guides sur la rénovation de l'habitat collectif



- Le guide ADEME RA « Elaborer un programme de rénovation énergétique, montage, conception et suivi », mars 2011
- Les guides de l'ADEME sur différents thèmes : chauffage collectif, ventilation, les fiches exemples « eco-prêt »
- Le guide ABC « Amélioration thermique des Bâtiments Collectifs construits de 1850 à 1974 », EDF, ARC, ADEME, FFB, CSTB, mars 2011
- Les études et guides de l'Anah et notamment « Les travaux de rénovation thermique les plus efficaces » et « L'étude sur les besoins du parc en copropriété construit entre 1950 et 1984 »
- Le référentiel « BBC/EFFINERGIE Rénovation » et le guide « Réussir un projet BBC en rénovation », mars 2011
- Le référentiel de la Région Rhône Alpes
- Les « solutions techniques de références » proposées par le bureau d'études ENERTECH
-

2. QUELS TRAVAUX, QUELLES AMÉLIORATIONS POSSIBLES ?

■ Engager la réflexion sur les travaux

Financements possibles par l'ADEME et la Région sous certaines conditions ou dans le cadre de dispositifs publics locaux

- DPE collectif ou pré-diagnostic :
 - état des lieux sommaire, pistes de propositions
- Audit énergétique (cahier des charges ADEME) :
 - état des lieux, étude, descriptif et propositions détaillées selon scénarios progressifs
- Etude d'optimisation énergétique (en phase projet) pour les projets allant vers BBC (Cdc ADEME)
- Audit énergétique couplé à une approche globale du bâtiment (du type « Audit 360° »)
 - réalisé par une équipe mixte thermicien / architecte ou généraliste du bâtiment
 - scénarios de travaux intégrant l'ensemble des besoins (santé, accessibilité, sécurité, mises aux normes), permettant de hiérarchiser et de trouver des cohérences

- **Accompagner la copropriété tout au long du projet**



- les Espaces Informations Energie,
- les opérateurs capables d'apporter une Assistance à Maitrise d'Ouvrage (PACT, bureaux d'études, ...)

➤ Ces AMO sont gratuites dans le cadre de dispositifs publics (OPATB, OPAH copropriété, PIG)



■ **Autres lieux ressources**

- Associations d'appui aux conseils syndicaux : CLCV, ARC, UCIM, ...
- Programmes de formation :
 - des syndics (exemple : UNIS Lyon Rhône)
 - des maitres d'œuvres (exemple : à Grenoble dans le cadre de Mur Mur)
- Réseaux d'échanges (exemple : réseau des Résidences Economes en énergie du Grand Lyon organisé par l'ALE de Lyon)



3. QUELS OUTILS FINANCIERS ?

- **Une multiplicité d'aides à assembler, selon le maître d'ouvrage,**
- **La prise en compte croissante de l'énergie = éco-conditionnalité des aides :**
 - L'éco-condition peut avoir lieu sur :
 - la nature des travaux d'économie d'énergie (liste de travaux éligibles)
 - le niveau de performance énergétique atteint (étiquette C, BBC)
 - les économies d'énergies réalisées (% de gain)



■ Les dispositifs nationaux liés aux économies d'énergie

■ L'éco-PTZ

- Bouquets de travaux parmi une liste précise de travaux ou un niveau de performance globale
- Prêt maximum de 30 000 € par logement (factures TTC).
- Sans condition de ressources pour les propriétaires occupants, bailleurs et les SCI.
- Logements achevés avant le 1er janvier 1990 constituant la résidence principale de l'occupant.

■ Le crédit d'impôt Développement Durable

- Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder la somme de 8000 € pour une personne célibataire et pour les logement loué et 16 000 € pour un couple.
- Les déductions vont de 13 à 50% selon les matériaux installés et selon leur performance.
- Chaque année la loi fiscale modifie ces données

Depuis le 1^{er} janvier 2011, il n'est plus possible de cumuler sur les mêmes travaux crédit d'impôt et éco-PTZ.



■ Les subventions de l'Anah

- Aux syndicats de copropriété
 - Subventions réservées aux copropriétés en difficultés : OPAH copropriété, plan de sauvegarde, insalubrité
- Aux propriétaires occupants modestes :
 - Subventions allant de 20 à 35% du montant des travaux sous conditions : de ressources (revenu fiscal de référence), de la nature des travaux, d'occuper le logement pendant 6 ans après les travaux,
 - « Aide de Solidarité Ecologique » de 1 100 € à 1 600 € si aide complémentaire d'une collectivité locale, sous condition de travaux permettant un gain énergétique de 25% minimum et d'un contrat local d'engagement
- Aux propriétaires bailleurs qui modèrent leur loyer :
 - Subventions pour des travaux liés à la dégradation du bâti
 - Aide fiscale sans condition de travaux (conventionnement sans travaux)

Les aides individuelles de l'Anah ne sont pas compatibles avec le PTZ ou PTZ+ pendant 5 ans après l'acquisition



■ Les aides de la Région

■ Direction des politiques territoriales :

➤ Subventions pour les copropriétés « à vocation sociale » identifiées avec les agglomérations, et sur 2 niveaux de performance énergétique

■ Direction de l'énergie

➤ Appel à projet 2010 : Bois, Solaire, Photovoltaïque (prime forfaitaire)

➤ Lancement d'un appel à projet 2011 pour apporter des subventions à des copropriétés de moins de 50 logements, s'engageant dans des travaux à forte performance énergétique



- **Les aides des départements**
 - subventions complémentaires aux aides individuelles de l'Anah
 - « chèque énergie » : prime forfaitaire pour une liste précise de travaux ou investissement, notamment EnR

- **Les aides de l'ADEME pour les travaux**
 - Subventions exceptionnelles pour exemplarité, dans le cadre des appels à projet (DEFIBAT en cours)

- **Les dispositifs locaux conduits par les EPCI et les communes, en lien avec d'autres partenaires financiers (SACICAP, fournisseurs d'énergie, ...)**

Chaque collectivité locale met en place des aides en fonction de ses objectifs



- **Les autres financements mobilisables par une copropriété**
 - En amont du projet de travaux
 - Mettre en place des provisions pour des travaux à réaliser dans 2/3 ans
 - Ouvrir un livret A au nom de la copropriété (possible depuis le 1er juillet 2010)
 - Rechercher des sources de financement des travaux d'économies d'énergie auprès des fournisseurs d'énergie : accords du type « contrat de performance énergétique », recours à un investisseur (par exemple location de la terrasse pour des panneaux photovoltaïques), à étudier selon les travaux à engager.
 - Evaluer la possibilité de Certificat d'Economies d'Energie
 - Au moment du vote des travaux
 - Recourir à un prêt au nom du syndicat (plusieurs banques proposent de tels produits) : le prêt est remboursé dans les charges ou directement par le propriétaire



Synthèse des aides aux travaux pour les copropriétaires

Outils	Syndicat de copropriété	Copropriétaire	Commentaire
ANAH	Copropriétés en difficulté	Sous condition de ressources pour les PO, d'état du bâti et de conventionner pour les PB Aides de Solidarité Ecologique	Dans une copropriété « moyenne », une faible part des propriétaires sont éligibles aux aides de l'Anah Non cumul aide Anah et PTZ pdt 5 ans
Départements		Sous condition de nature de travaux et/ ou de ressources	Dépend de chaque département
Région	Copropriétés à vocation sociale Appel à projet copropriétés < 50 logements		Nouveaux dispositifs prévus pour 2011
Eco PTZ		Tout copropriétaire	Inadapté à la copropriété et donc peu mobilisé : réflexions en cours pour l'améliorer
Crédit d'impôt DD		Tout copropriétaire	Non cumul sur les mêmes travaux éco PTZ et crédit d'impôt Impossible d'anticiper et de le prendre en compte au moment de la préparation du programme de travaux

Conclusion

- Des outils à disposition mais pas forcément suffisants pour aller vers des travaux ambitieux => besoin de renforcer les dispositifs
- Facteur de réussite = complémentarité entre accompagnement technique, financier et humain
- Conseil pour une copropriété : le plus en amont possible, se rapprocher des EIE et ADIL pour de premières informations et pour identifier les dispositifs locaux



Pour en savoir plus

Présentations et
comptes-rendus
disponibles sur
www.orhl.org

- www.plan-batiment.legrenelle-environnement.fr
- www.developpement-durable.gouv.fr
- www.ademe.fr
- www.rhonealpes.fr
- www.anah.fr
- www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr
- www.prebat.net
- www.coproprietes.org
- www.iera.fr
- www.ale-lyon.org/aleinfos/download/31.pdf
- www.alec-grenoble.org
- www.lametro.fr/505-mur-mur-campagne-isolation-de-grenoble-alpes-metropole.html
- www.planetecopropriete.com
- www.unarc.asso.fr
- www.audit-360.fr

