

ORHL - ATELIER

« COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS »

PARTICIPANTS

Raphaële Cronier	ADIL 69	Olivier Chirpaz	CC Pays Voironnais
Valérie Ruel	ADIL 69	Charlotte Grosdidier	Région RA
Denis Tabourot	ADIL 42	Magalie Santamaria	Région RA
Isabelle Marquet	ADIL 73	Luc Voiturier	Région RA
Muriel Fusy	ALE Lyon	Véronique Polizzi	Saint-Etienne Métropole
Nicolas Pichot	ALEC 42	Nicolas Brun	Urbanis
Catherine Mery	Anah	Géraldine Marcet	Urbanis
Elise Etienne	CA Anecy	Luc Meissonnier	Ville de Lyon
Salima Traore	CA Chambéry	Valérie Vieira	Ville Saint-Étienne
Farid Bouteldja	CLCV	Fabienne Andre	Ville Vaulx-en-Velin
Sophie Cartoux	Compagnons Bâisseurs	Valérie Guyon	Ville Vaulx-en-Velin
Martine Brout	DDT 26		
Pierre-Emmanuel Cano	DDT 26	Animation	
Ludovic Gonzalez	DDT 42	Delphine Agier, PACT ARIM du Rhône	
Agnès Bailleul	DREAL		
Alain Devaux	DREAL	Organisation	
Gwendolyne West	GPU Vaulx-en-Velin	Benjamin Blond, DREAL	
Brigitte Simon	Grand Lyon	Sylvie Maitrejean, DREAL	
Florence Tardieu	Grand Lyon		
Franck Gaudin	Mission Développement Prospective 73		
Aurélie Sauvignet	Mission Lyon La Duchère		
Garance Mansouri	ORU Bron Terrailon		
Laure-Anne Duvivier	PACT ARIM Rhône		
Myriam Germain	PACT ARIM Rhône		
Julien Monteil	PACT ARIM Rhône		



Objectif de la matinée

Le thème principal de la matinée du 18 octobre 2013 est "**la rénovation énergétique des copropriétés**".

L'objectif de la matinée est double :

- faire connaître les nouveaux outils et nouvelles modalités nationales d'intervention sur ce sujet, pour favoriser leur mise en œuvre,
- permettre aux professionnels de Rhône-Alpes d'identifier les opérations nouvelles ou en cours afin de les aider à développer de nouvelles actions ou à faire évoluer des dispositifs

Un dossier contenant toutes les présentations des intervenants et des fiches de synthèses élaborées par la DREAL est remis aux participants ; il est téléchargeable sur le site de l'ORHL, atelier copropriétés. www.orhl.org

Pour toute question, le correspondant DREAL pour l'Atelier copropriété de l'ORHL est Benjamin Blond : Benjamin.Blond@developpement-durable.gouv.fr

Actualités

Delphine Agier cite les informations pouvant intéresser les participants sur le sujet des copropriétés.

- **le Forum des politiques de l'habitat privé** a organisé un atelier sur **les diagnostics de copropriété** le 24 mai 2013 et un atelier sur **le portage de lots en copropriété** le 4 octobre 2013 ; une réunion est prévue le 15 novembre 2013 à Paris sur le thème « **Collectivités Territoriales et rénovation énergétique de l'habitat privé existant : les clés de la réussite** »
=> tous les documents sont téléchargeables sur le site : <http://www.forumhabitatprive.org>
- La DREAL Languedoc-Roussillon et le Centre de Ressources des Politiques de la Ville Languedoc Roussillon Villes et Territoires ont organisé le 30 septembre 2013 à Montpellier une journée sur le thème : « **Quelles actions pour la prévention et le traitement des dysfonctionnements des copropriétés à potentiel de fragilité en Languedoc Roussillon ?** »
=> tous les documents sont téléchargeables sur le site : <http://www.villesetterritoiresslr.fr//nos-actions/journees-thematiques/>
- Brest Métropole Océane et sept autres villes dites « reconstruites » s'associent pour organiser une rencontre nationale, sous le haut patronage de la Caisse des Dépôts et de l'Anah les 28 et 29 novembre à Brest sur le thème « **Pour un renouveau du parc immobilier des années 50-70 : de la prise de conscience à la stratégie** »
=> tous les documents sont téléchargeables sur le site : <http://www.colloque-habitat.brest.fr>
- Le Projet de loi ALUR comprend de nombreux points visant à « Repérer et prévenir la dégradation des copropriétés », dans les articles 23 à 28 : l'immatriculation des copropriétés, le diagnostic technique global, le fonds de prévoyance obligatoire, le renforcement de l'information des acquéreurs, des évolutions dans les missions du syndic, l'abaissement des règles de majorité pour certains votes. Les articles de la loi concernant de nouvelles mesures de lutte contre l'habitat indigne concernent également les copropriétés.
=> voir diaporama DHUP
A noter : une présentation détaillée de la loi sera faite après son adoption définitive, lors d'un atelier copropriété en 2014.

Le Plan de Rénovation Energetique de l'Habitat et les nouvelles mesures de l'Anah impactant les copropriétés

Catherine Méry est chargée de mission territoriale à l'Anah et référente pour Rhône-Alpes (poste tenu précédemment par Edith Le Capitaine).

Catherine Méry présente les nouvelles aides de l'Anah et du Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART), qui s'inscrivent dans le Plan de Rénovation Energétique de l'Habitat. Le PREH est un plan d'actions de l'Etat mis en place pour atteindre l'objectif de rénover 500 000 logements par an à l'horizon 2017, dont 120 000 logements sociaux et 380 000 logements privés.

Le PREH se traduit par une collaboration étroite entre les deux agences Ademe et Anah, afin notamment de mettre en place « un guichet unique » d'accès à l'information, comprenant un numéro de téléphone (0 810 140 240) et un site Internet www.renovation-info-service.gouv.fr, qui permettent ensuite de contacter le Point rénovation info service (PRIS) local.

Ces PRIS sont mis en place localement avec les Espaces Information Energie, l'Anah et l'Adil, en lien avec les opérateurs d'OPAH et PIG intégrant un volet Habiter Mieux.

Un vaste plan de communication est mis en place sur les trois derniers mois de l'année 2013, ce qui devrait activer très fortement les demandes d'information de la part du public.

Les aides de l'Anah et du Fart ont été fortement améliorées à compter de juin 2013 (*voir diaporama*) :

- Propriétaire occupants : augmentation des aides Anah et FART et relèvement des plafonds de ressources : deux fois plus de propriétaires sont potentiellement éligibles.
- Propriétaires bailleurs : prise en compte des travaux permettant un gain énergétique d'au moins 35 % dans les logements peu ou pas dégradés, nouvelle aide de solidarité écologique,
- Copropriétés en OPAH copropriété ou en plan de sauvegarde : nouvelle aide de solidarité écologique au syndicat de copropriété de 1500 € par logement (gain énergétique d'au moins 35 %). Majoration du taux d'aide et déplafonnement des travaux en OPAH copro si les travaux permettent un gain de performance énergétique d'au moins 50%.

De plus, une prime de 1350 € est mise en place pour les propriétaires occupants au-dessus des plafonds Anah (et en dessous d'un plafond). Cette aide n'est pas distribuée par l'Anah mais doit faire l'objet d'une demande auprès de l'Agence de services et de paiement (ASP).

Enfin, le crédit d'impôt et l'Eco-Prêt à 0% sont prolongés et leurs modalités adaptées. Un décret devrait sortir fin 2013 pour permettre la mobilisation de l'Eco-PTZ par les syndicats de copropriété.

Echanges avec les participants

Les participants constatent que ces nouvelles aides sont très incitatives et devraient permettre de beaucoup mieux solvabiliser les propriétaires modestes et d'augmenter significativement le nombre de projets de rénovation énergétique engagés.

Toutefois, plusieurs participants soulèvent des points de vigilance et/ou à améliorer :

- Des communes expriment le fait qu'elles n'ont pas eu toute l'information sur le PREH et les nouvelles aides, alors qu'elles sont régulièrement en contact direct avec des propriétaires de maisons individuelles ou copropriétaires : la circulation de l'information serait à améliorer.
- Un point de vigilance : comment faire en sorte que l'incitation aux travaux ne soit pas faite au détriment de démarches collectives potentiellement plus performantes ?

Initialement le Programme Habiter Mieux était ciblé sur la rénovation de l'habitat individuel. La communication « j'éco-rénove, j'économise » reste également principalement tournée vers des démarches individuelles. L'augmentation des plafonds de ressources pour bénéficier des aides de l'Anah entraîne une augmentation importante du nombre de propriétaires occupants éligibles ; on constate donc qu'une part non négligeable de copropriétaires est devenue éligible à ces aides, ce qui n'était pas le cas avant juin 2013. Or dans l'habitat collectif, les travaux d'amélioration énergétiques relèvent en partie de travaux sur les parties communes. Souvent, les travaux en parties privatives ne permettent pas à eux seuls d'atteindre un gain de 25%.

- ⇒ Nécessité d'adapter les messages, informations et accompagnement des propriétaires de logement en copropriété pour ne pas les informer uniquement sur la dimension individuelle des travaux.

- La prise en compte de la spécificité des copropriétés : l'ingénierie dans les copropriétés doit être adaptée à leur besoin d'accompagnement et d'information très en amont, à une participation à des réunions de conseils syndical, des assemblées générales, à des informations destinées à l'ensemble des propriétaires et non seulement ceux qui font la démarche de se renseigner à titre individuel,
- La pérennité de ces aides très incitatives : les copropriétés travaillent leur projet de travaux sur plusieurs années, comment être sûr que ces aides seront toujours existantes quand la copropriété votera son programme de travaux ?
- Enfin, les opérateurs constatent une augmentation importante des primo-contacts sur les opérations, par des particuliers ou des copropriétés, sans que cela ait pu être anticipé avec la collectivité maître d'ouvrage du programme, notamment pour éventuellement redimensionner l'équipe d'ingénierie en conséquence.

Les aides de la Région et du FEDER pour la rénovation énergétique des copropriétés

Charlotte Grosdidier et Magalie Santamaria du service Ville / Habitat / Solidarité à la Direction des Politiques Territoriales de la Région Rhône-Alpes présentent les aides de la Région.

Voir diaporama et le référentiel 2012 « QEB - Eco-rénovation des copropriétés à vocation sociale »

Depuis décembre 2010, la Région soutient la réhabilitation énergétique des logements sociaux, comprenant le parc public et les copropriétés « à vocation sociale ».

Ces copropriétés rassemblent tout ou partie des critères suivants :

- Un dysfonctionnement des organes de gestion, notamment en cas de défaillance du syndic et d'absence de conseil syndical.
- Une forte proportion de ménages modestes, ce qui entraîne une faible capacité contributive des ménages.
- Des impayés de charges
- Des difficultés sociales, problèmes d'incivilité, de dégradations voire de sécurisation des espaces communs...
- Une dégradation du bâti.

Les copropriétés à vocation sociale sont aidées dans le cadre de dispositifs publics (OPAH, PIG, Plans de sauvegarde) et par conséquent, un opérateur a pour mission de les accompagner dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet. L'aide de la Région vient donc en plus de ces dispositifs pour améliorer la performance des projets et leur faisabilité.

Le dispositif fait l'objet d'une évaluation continue.

La version 2012 du dispositif pour les copropriétés à vocation sociale pose comme principes fondamentaux :

- L'obligation d'étudier le scénario BBC tout en conservant la possibilité d'engager des travaux correspondant à une rénovation partielle (« BBC compatible »). Cet engagement d'étude permettra à la copropriété, si elle le souhaite, de programmer ultérieurement des travaux complémentaires permettant d'atteindre le niveau BBC,
- La réaffirmation de la priorité accordée aux économies de charges : le calcul prévisionnel des charges après travaux doit être systématiquement réalisé pour chaque calcul réglementaire (ThCex),
- La possibilité pour les maîtres d'ouvrage qui le souhaitent d'inscrire leur projet dans une démarche de certification (Label BBC Effinergie Renovation).
- Une prise en compte de la qualité environnementale et notamment de la santé des habitants et des confort. Cette prise en compte se fera dans la mesure du possible.

Synthèse des conditions d'aide régionales aux copropriétés à vocation sociale

	BBC compatible	BBC	
		calcul	label
Scénario BBC (phase APS)	Oui	Oui	Oui
Gestion de projet et vie du bâtiment	Oui	Oui	Oui
Taux d'économie d'énergie	35 % minimum	35 % minimum	35 % minimum
Réhab partielle / globale	Partielle : 2 postes sur enveloppe avec garde-fous	Globale	Globale
Cep (kWh/m ² shonRT/an)	Cep ≤ 150	Cep ≤ 80	Cep ≤ 80
Label	Non	Non BBC calcul possible avec contrôle	Oui

Copropriétés	BBC compatible	BBC calcul	BBC Label
Entre 1 et 300 lots	20% du coût TTC des travaux plafonnés à 100 000 €/ copropriété	25% du coût des travaux plafonné à 200 000 €/ copropriété	
Entre 151 et 300 lots	25% du coût TTC des travaux plafonnés à 150 000 €/ copropriétés	30% du coût TTC des travaux plafonnés à 250 000 €/ copropriétés	
Plus de 300 lots	30% du coût TTC des travaux plafonnés à 200 000 €/ copropriété	35% du coût TTC des travaux plafonnés à 300 000 €/ copropriété	
Diagnostic technique, thermique et social	40% du coût TTC du diagnostic plafonné à 4 000 €/ copropriété		

Depuis 2011, 12 copropriétés ont fait l'objet d'un financement de la part de la Région :

- 10 pour des travaux niveau BBC compatible,
- 2 pour des travaux niveau BBC calcul (copropriétés en plans de sauvegarde à Saint-Priest et Saint-Fons)

La Région a engagé plus de 2,6 M€ de subvention pour plus de 18,8 M€ de travaux votés par les copropriétés.

Le dispositif se poursuivra en 2014, avec en plus la mobilisation par la Région du Fonds Européen FEDER pour les années à venir. En effet, le conseil régional a voté le 11 juillet 2013 sur sa stratégie de gestion des fonds européens, dont le FEDER pour la période 2014-2020.

Les fonds du FEDER seront affectés à plusieurs actions, dont l'aide à la rénovation énergétique des logements sociaux et copropriétés à vocation sociale, aux mêmes conditions que l'aide région (référentiel cité précédemment et ses évolutions éventuelles futures).

Contact : Charlotte Grosdidier : cgrosdidier@rhonealpes.fr

Tel : 04 26 73 57 67

Un exemple de nouveau programme territorial visant l'amélioration énergétique des copropriétés : l'OPAH "Rénovation thermique des copropriétés" du Pays Voironnais

Olivier Chirpaz, chargé de mission Energie-Climat à la communauté de communes du Pays Voironnais, présente la nouvelle OPAH « Rénovation thermique des copropriétés » mise en place pour la période 2013-2016, suite à une première expérimentation conduite sur les copropriétés dans le cadre d'une OPATB de 2007 à 2011.

En plus d'une équipe d'accompagnement pour les copropriétés (Urbanis) et d'une aide au syndicat apportée par la collectivité pour les travaux d'isolation, **le dispositif a la particularité d'avoir construit avec la Banque Populaire un système de prêt bonifié pour les syndicats de copropriété, garanti par un fonds alimenté par la récupération des CEE.** => Voir diaporama

Ce dispositif innovant a pu se mettre en place car la Banque Populaire est le partenaire français du programme Européen ELENA de soutien à l'élaboration de programmes d'investissement énergétiques portés par les collectivités.

Le dispositif n'a pas encore de retour d'expériences, mais il sera intéressant de pouvoir refaire un point lors d'un Atelier fin 2014 ou en 2015.

Tour de table sur les dispositifs et réflexions en cours

Dans la perspective des futurs ateliers de l'ORHL et pour favoriser l'échange d'expériences, un tour de table des participants est réalisé afin de pointer les réflexions ou les nouveaux dispositifs en cours au sein des collectivités territoriales de Rhône-Alpes :

- **Chambéry Métropole :**
Une OPAH « Amélioration Energétique des copropriétés » a été lancée en aout 2011 pour 5 années, dans le cadre du programme intitulé « OBJECTIF RENOVATION » ; plusieurs copropriétés ont déjà bénéficié du programme, qui doit s'adapter aux nouvelles conditions de l'Anah notamment en terme de diagnostic préalable à l'octroi d'une aide au syndicat.
- **Saint Etienne Métropole :**
L'agence d'urbanisme est chargée de l'observatoire de l'habitat, qui comprend un volet copropriété. Un dispositif préventif « POPAC » vient d'être lancé pour réaliser des diagnostics et conduire des actions préventives sur des copropriétés des années 60/70, ainsi que pour un suivi post-opérationnel de la copropriété du Gai Soleil (OPAH copropriété qui a permis un programme BBC Rénovation).
- **Annecy**
La Ville d'Annecy lance son PIG Amélioration Energétique des copropriétés qui deviendra pleinement opérationnel en 2014.
L'agglomération d'Annecy envisage une étude de repérage des copropriétés fragiles / en difficultés.
- **Grand Lyon**
Deux dispositifs d'amélioration énergétique ont été lancés dans le cadre de la politique habitat et du plan climat : le PIG Energie de Vénissieux et le PIG Eco-rénovation du quartier Perrache/Sainte-Blandine à Lyon.
Les dispositifs dans les copropriétés en difficulté peuvent en plus de leurs aides propres mobiliser l'aide Plan Climat à la rénovation BBC (aide au syndicat accordée par le Grand Lyon).
Dans le cadre de l'élaboration du futur PLUH, de nombreuses études ont été lancées par le Grand Lyon, dont une étude sur le parc privé qui comprend un volet copropriétés.
- **Drôme**
Sur Valence, l'OPAH de Valence Agglo arrive à son terme : plusieurs copropriétés ont été accompagnées dans leur programme de travaux de rénovation énergétique.
A Saint Vallier, l'OPAH RU intègre dans son périmètre des copropriétés fragiles ou en difficultés.
- **Agglomération Grenobloise :**
L'opération Mur!Mur! se termine et une réflexion est en cours pour Mur Mur 2.
Les OPAH copropriétés dégradées mobilisent en plus de leurs aides propres celle du dispositif Mur!Mur!

Cette liste n'est pas exhaustive des programmes conduits en Rhône Alpes dans les copropriétés.

Prochaine réunion

La prochaine réunion est prévue **en mars 2014 à la DREAL.**

Les thèmes pressentis sont :

- La loi ALUR dans les copropriétés
- Les prêts aux copropriétés, sous réserve d'avoir suffisamment d'éléments sur l'Eco-PTZ au syndicat de copropriété
- La présentation d'une ou deux expériences locales.