

Atelier Copropriétés en difficultés

Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement

Dispositif de rénovation thermique des copropriétés dans le cadre de l'OPAH du Pays Voironnais

- Vendredi 18 octobre 2013 -



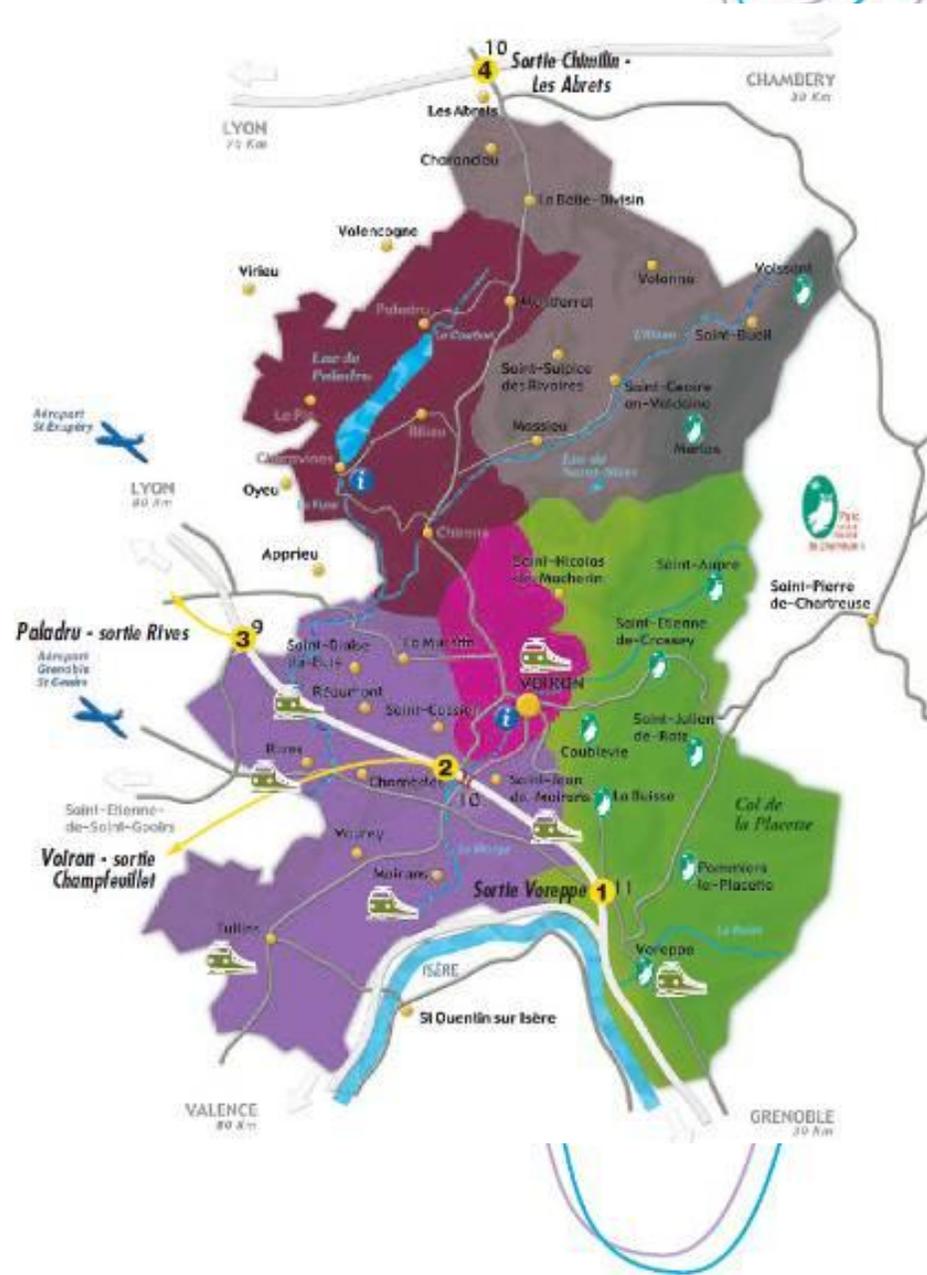
1 ➔ Le Pays Voironnais

- Le territoire :

- 34 communes,
- Très varié géographiquement,
- Pôle d'équilibre par rapport à la Métropole Grenobloise.

- Sa population :

- 91 825 habitants
- Une dynamique démographique forte,
- Des disparités importantes
(223 habitants à Voissant, 21.283 à Voiron)



2⇨ Contexte de la rénovation thermique des copropriétés sur le Pays Voironnais

↳ **Copropriétés** : 10.000 logements (*27% du parc*) dont 50% considérer à rénover.

↳ **Expérience OPATB 2007-2011** : mobilisation difficile des copropriétés malgré des aides financières et un accompagnement dédié.

⇒ Coût des travaux trop engageant pour remporter l'adhésion de l'ensemble des copropriétaires (*10K€ à 15K€ / Copropriétaire*).

| | Coût * en €TTC | Gain en % | Gain * en kWh EF |
|---|-------------------|--------------|---------------------|
| Isolation des murs par l'extérieur | 9734 | 31,5% | 5035 |
| Isolation de la toiture | 2477 | 3,1% | 577 |
| Isolation des planchers bas | 1180 | 4,2% | 1097 |
| Remplacement des menuiseries | 6635 | 10,2% | 1959 |
| Installation d'une chaudière à condensation | 1065 | 9,0% | 2240 |
| Installation VMC double flux | 1390 | 5,3% | 1441 |

Compilation des données des 12 diagnostics de l'OPATB

(* couts et gains exprimés par logement)

3 ➔ Le nouveau dispositif « *Rénovation thermique des copropriétés* » du Pays Voironnais

Objectif quantitatif : 100 logements/an ou 6 copropriétés



Accompagnement
des copropriétés

Par l'opérateur de l'OPAH
(2013-2016): Cabinet Urbanis
⇒ Mobilisation des syndicats et
informations aux copropriétés
⇒ Accompagnement technique,
administratif et financier



Soutien à l'isolation
Pays Voironnais

Aide au syndicat de copropriété
de max. 3.000€ / logement
⇒ Copropriétés construites
entre 1945 et 1980
⇒ Isolation à minima des murs
par l'extérieur du bâtiment



Prêt bonifié et
cautionnement solidaire

Partenariat avec la Banque
Populaire des Alpes et l'ADEME

3 ➔ Le nouveau dispositif « *Rénovation thermique des copropriétés* » du Pays Voironnais

- ⇒ 900 000 € alloués aux copropriétés sur 3 ans
- ⇒ Permettant de financer 6 copropriétés par an, soit environ 100 logements par an
- ⇒ Une **sélection** obligatoire des copropriétés :
 - ⇒ qui pourront bénéficier d'un accompagnement personnalisé gratuit intégrant un audit énergétique
 - ⇒ qui pourront bénéficier des subventions :
 - ⇒ 2200 € si isolation par l'extérieur
 - ⇒ 2400 € si isolation par l'extérieur + plancher bas
 - ⇒ 2750 € si isolation par l'extérieur + toit
 - ⇒ 3000 € par logement si isolation complète



3 ➔ Le nouveau dispositif « *Rénovation thermique des copropriétés* » du Pays Voironnais

➤ Comment sélectionner les copropriétés ?

Calage de rencontres individuelles avec chaque syndic

⇒ Pré sélection de copropriétés selon quelques indicateurs :

⇒ Copropriétés construites entre 1945 et 1980

⇒ Situation de précarité énergétique, charges énergétiques élevées

⇒ En cours de réflexion sur les économies d'énergie (audit, travaux)

⇒ En cours de réflexion sur un ravalement de façades, même sans isolation

⇒ Vote d'une maîtrise d'œuvre sans que les travaux aient débuté

⇒ Copropriétés non étranglées par des prêts en cours (suite à travaux récents)

3 ➡ Le nouveau dispositif « *Rénovation thermique des copropriétés* » du Pays Voironnais

➤ Une fois les copropriétés sélectionnées...

- ⇒ Visite sur place par le thermicien en présence du syndic et/ou d'un membre du conseil syndical
- ⇒ Rendu des conclusions de l'audit énergétique au syndic et conseil syndical
 - ⇒ Positionnement sur un des scénarios proposés
- ⇒ Invitation des copropriétaires à contacter Urbanis :
 - ⇒ Présentation du dispositif et de la démarche
 - ⇒ Etude des droits à subvention, retour sur investissement
- ⇒ Préparation de l'AG avec le syndic et le conseil syndical
- ⇒ Vote en AG d'une maîtrise d'œuvre pour chiffrer le programme de travaux proposé

4 ➡ Cadre des facilités financières mises en place

↪ **Programme européen ELENA** : soutien à l'élaboration de programmes d'investissement énergétiques portés par les collectivités.

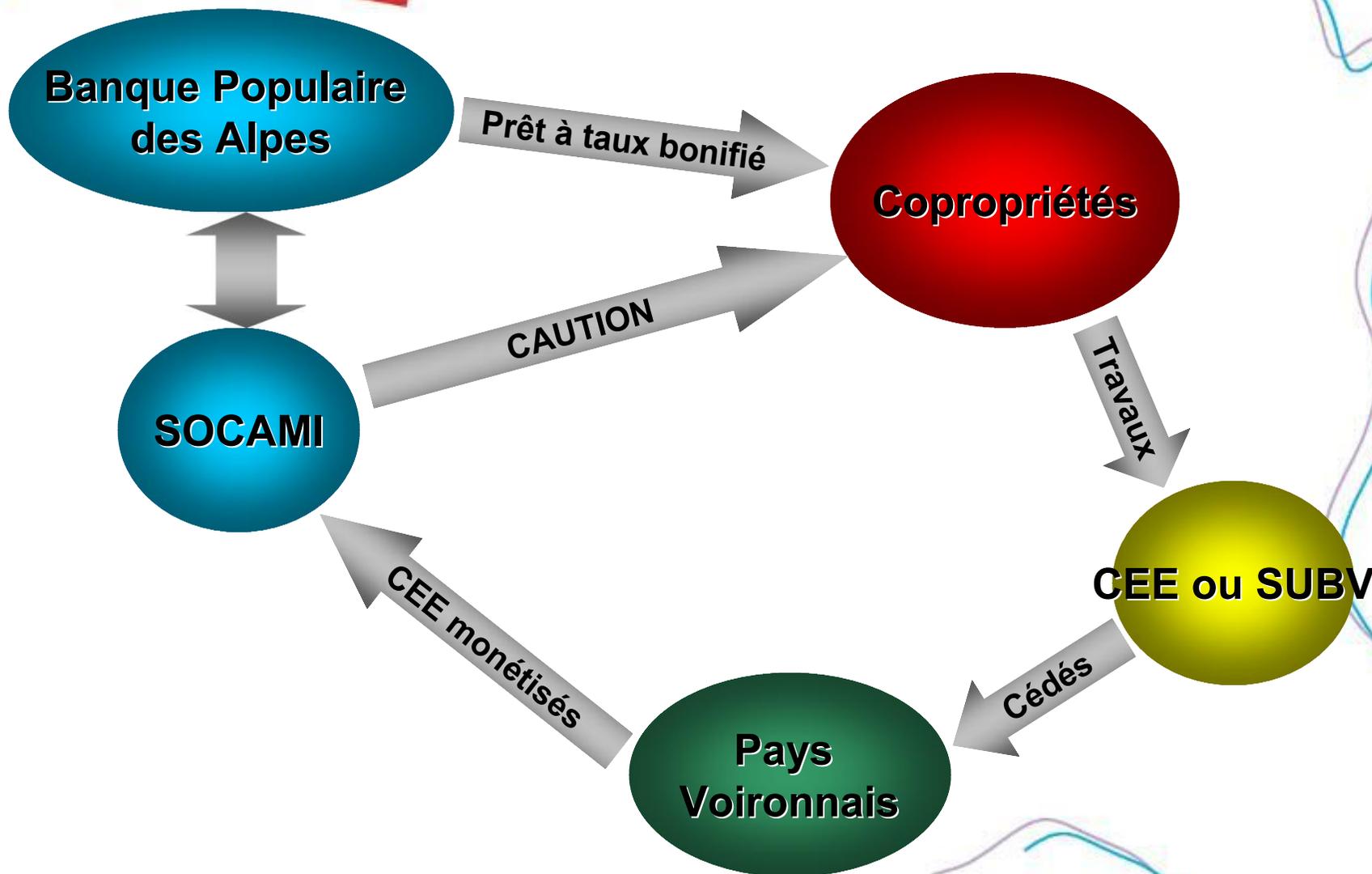
- Partenaire Français = Groupe BPCE
- Permet le refinancement de la banque partenaire ➔ Prêts bonifié
- Permet le financement des frais d'assistance technique



↪ **Loi Warsman du 22/03/2012 et décret du 11/03/2013** : réglemente les emprunts collectifs en copropriétés.

- Permet à tout syndicat de copropriété de conclure un emprunt juridiquement sécurisé
- Prévoit un cautionnement solidaire des copropriétés par un établissement de crédit,, par une entreprise d'assurance agréée ou par une institution

5 ➔ Schéma général du prêt copropriétés Pays Voironnais



→ Risque d'impayé évalué à 4% des montants prêtés

→ Valorisation des CEE = 4 à 5% du coût des travaux

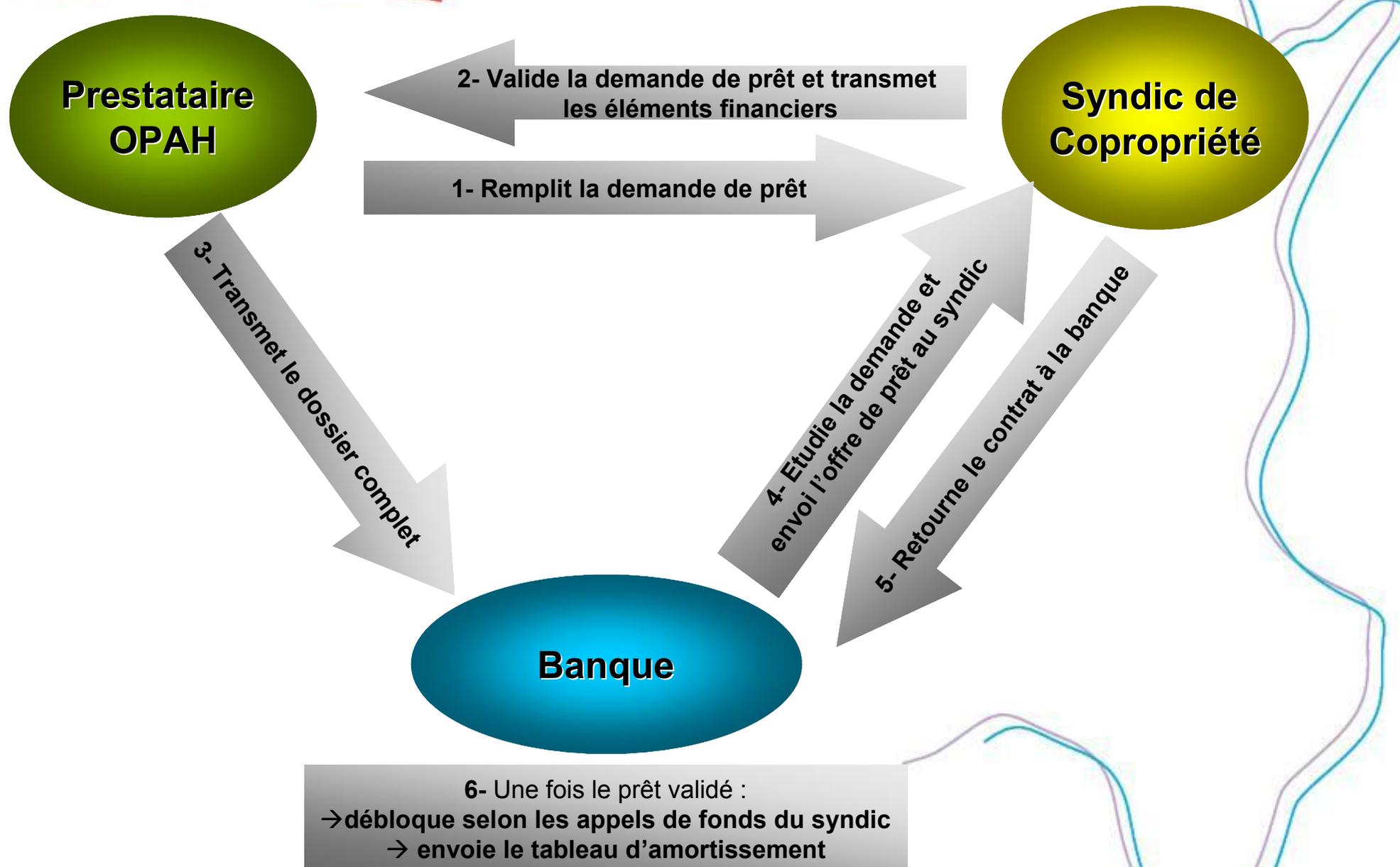
6 ➡ Caractéristiques générales du prêt copropriétés

- ↪ **Prêt collectif** : crédit du financement des travaux et débit des échéances sur le compte de la copropriété
- ↪ **Prêt optionnel** : chaque copropriétaire décide de son adhésion au prêt pour assumer sa quote-part de l'opération. Les copropriétaires peuvent opter pour cette formule, ou prendre d'autres options (*ex : écoPTZ*).
- ↪ **Les atouts du prêt copropriétés :**
 - ✓ Pas d'analyse de la capacité individuelle d'endettement
 - ✓ Pas d'assurance individuelle à souscrire (*décès, invalidité, etc..*)
 - ✓ Pas de limite d'âge pour participer au prêt copropriété
 - ✓ Pas de pénalités en cas de remboursement anticipé, suite vente ou mutation
 - ✓ Solutionne le frein de la solidarité entre les participants au prêt (*Crédit cautionné par les CEE*)

7 ➔ Caractéristiques techniques du prêt copropriétés

- ↪ **Durée maximale** : 10 ans
- ↪ **Capital maxi par copropriétaire** : 15.000 € (*mini 3.000 €*)
- ↪ **2 options par copropriétaires** :
 - Financement de la totalité de sa quote part
 - Financement de la totalité de sa quote part, subventions déduites
- ↪ **Échéances trimestrielles**
- ↪ **Taux fixe sur la durée du prêt** : 2% (*Octobre 2013*)
- ↪ **Garantie** : via la société de caution SOCAMI et les CEE
- ↪ **Frais d'instruction & gestion** : 0.5% du financement global

8 ➡ Méthodologie du prêt copropriétés



9 ➡ Le rôle du syndic

- ➡ **Ouvre un compte « prêt copropriété » à la BPA**
- ➡ **Organise les appels de fonds trimestriels** auprès des copropriétaires concernés **et dépose les fonds sur le compte**
- ➡ **En cas de non paiement d'un copropriétaire**, le syndic, après deux lettres recommandées restées sans suite, **transfert le dossier à la banque** (*Loi Warsmann*)
- ➡ Au-delà du prêt collectif, **réflexion sur l'éco-PTZ individuel** pour faciliter le montage des dossiers...





➔ **Contact Pays Voironnais :**

Olivier CHIRPAZ

olivier.chirpaz@paysvoironnais.com

Tél : 04-76-93-16-67

➔ **Contact Urbanis :**

Nicolas BRUN

nicolas.brun@urbanis.fr

Franck NAUDIN

franck.naudin@urbanis.fr

Tél : 04 79 33 21 26