

FICHE N°7

Inciter les copropriétés à s'engager dans un programme de travaux en parties communes par des aides financières

Les copropriétés du centre-ville reconstruit de Saint-Nazaire ne peuvent pour la plupart pas être qualifiées de « dégradées » mais elles sont confrontées à des besoins de réinvestissement importants, à partager entre un faible nombre de propriétaires, ce qui entraîne des montants de travaux difficiles (voire impossibles) à engager par les copropriétaires. De plus, les copropriétés sont peu organisées ou outillées pour conduire une démarche de travaux, du diagnostic à la réalisation, en passant par le montage du projet et la mise au point d'un plan de financement.

Un plan global de rénovation des copropriétés dans un souci d'amélioration des performances des immeubles sur le plan énergétique mais également acoustique, accessibilité, sécurité, peut être impulsé par les collectivités sur plusieurs années, dans la continuité des actions engagées jusqu'à ce jour à

OBJECTIFS A ATTEINDRE

Renforcer l'aspect collectif des prises de décision et la gestion d'un patrimoine commun

Aider les copropriétés à adopter une méthode de travail de programmation des travaux, du diagnostic à la réalisation

Obtenir l'adhésion des copropriétaires sur des projets de qualité et valorisants

Aider les propriétaires modestes à se maintenir dans leur logement

DIFFICULTES A RESOUDRE

Absence de vision à long terme, le parc collectif est perçu pour beaucoup comme transitoire

Habitude de réaliser les travaux les plus simples, à caractère d'urgence

Caractéristique des immeubles : le faible nombre de logements par copropriété entraîne des quotes-parts de travaux en parties communes importantes (> à 20 000 euros)

Faible capacité d'endettement pour les accédants récents et les personnes âgées

Faible volonté d'investir pour les propriétaires bailleurs

PARTENAIRES A MOBILISER

Syndics

Prestataires AMO

Professionnels du bâtiment

Banques distribuant l'Eco PTZ

Espace information Energie

CALENDRIER : ■

CONTENU

1/ Incitation financières à la réalisation de diagnostic global

permettant une vision technique, énergétique et socio-économique, selon contrepartie à définir (proposition : aide au syndicat de copropriété, à hauteur de 60% maximum du coût d'étude, voire à 100% sur des diag flash).

2/ Incitation à la réalisation de plan pluriannuel de travaux

(à définir selon modalités ANAH à venir suite rapport Braye)

3/ Subventions à la création de fonds de travaux

selon critères de l'ANAH et plafonds majorés ?

4/ Financement des travaux en parties communes : Aide de la CARENE à la copropriété

(en complément des aides de l'ANAH et autres dispositifs : Région, prêts sociaux, ECO PTZ à la copropriété) pour les travaux :

- d'isolation thermique (combles, suite thermographie, façades selon critères techniques et architecturaux)
- d'isolation phonique (selon critères à définir)
- d'accessibilité (si mutualisation avec autres copropriétés par exemple)

- Aide de la CARENE aux particuliers :

- Abondement des PO aux aides Habitez mieux
- Aide financières aux bailleurs (selon critères à définir : énergie, accessibilité, phonique et plafonds de loyer)

MOYENS FINANCIERS :

- Pour le financement des diagnostics et plans de travaux : 60% de 5000 € = 3000 € X 5 copropriétés/an = 15 000 €
- Pour l'aide à la copropriété aux travaux phoniques, thermiques, accessibilité : 20% X 100 000 € X 6 projets/an : 120 000 €
- Pour les aides aux particuliers : à définir selon les objectifs et critères retenus)

MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF :

Services de la CARENE ou prestataire AMO
Coût de l'ingénierie : 50% de l'Anah au titre du programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés