

GUIDE DES AIDES EN FAVEUR DU PARC DE COPROPRIETES

Aides destinées aux copropriétés construites
avant 1975 situées dans le périmètre du plan d'actions en faveur des copropriétés

Dispositif d'accompagnement administratif et juridique des copropriétés

Mise en gestion et aide à l'organisation <ul style="list-style-type: none">- accompagnement juridique (sensibilisation, formation par les ateliers collectifs)- accompagnement à la mise en gestion (syndic bénévole, immatriculation...)- accompagnement dans le redressement des cœurs d'îlots (conseil et organisation juridique..)	CLCV CLCV/UNARC SOLIHA/CLCV
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Pour les copropriétés les plus fragiles identifiées à l'observatoire des copropriétés

Identification des problématiques et des priorités d'interventions Visite de la copropriété et rencontre des acteurs de la copropriété (s'il y en a) auquel cas, identifier l'interlocuteur qui serait moteur Objectifs : <ul style="list-style-type: none">• Réaliser un diagnostic multicritères permettant de faire évaluation technique, sociale et organisationnelle de la copropriété• Définir et proposer un plan d'action à la copropriété à court, moyen ou long terme	SOLIHA
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Aides financières pour l'aide à l'organisation des copropriétés et des cœurs d'îlots

Dès lors que la question à résoudre relève d'une situation particulière, exemplaire ou n'incombant pas de la responsabilité des copropriétaires en place, une aide peut être apportée de 10% jusqu'à 50% du coût de la procédure. (Le taux d'intervention sera apprécié en fonction du nombre de copropriétaires, de l'ampleur des enjeux et de la valeur d'exemple pour susciter des démarches analogues auprès d'autres copropriétés).

Dispositif d'accompagnement pour les audits et diagnostics préalables aux travaux

Visite et conseil gratuits pour évaluer la nature et l'ampleur des travaux à conduire et aider la copropriété dans les démarches préalables	CARENE/EIE
Accompagnement administratif dans le montage des dossiers de subventions	CARENE

Aides financières pour la réalisation de diagnostics préalables

<ul style="list-style-type: none"> • Audits thermiques Diagnostic thermique avec préconisations de travaux classées par importance de gain, avec phasage, proposition d'organisation pour réalisation, retour sur investissement. • Audits préalables à une remise à niveau technique, partielle ou totale de l'immeuble : <u>Le diagnostic « flash »</u> : Principalement destiné aux petites copropriétés, il vise à informer et faire prendre conscience aux copropriétaires de l'état général du bâti et de l'intérêt et/ou de l'urgence de réaliser des travaux. Il comprend un chiffrage, la définition des travaux prioritaires, un phasage et une proposition d'organisation pour leur réalisation, avec intégration de la notion d'acoustique. <u>Le diagnostic technique de bâti</u> : Des travaux sont prévus, le diagnostic en précise la nature et le contenu en proposant une priorisation. <p>Seuls les audits réalisés par des diagnostiqueurs acceptant la charte de la CARENE seront subventionnés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quelle aide CARENE ? : Copropriétés de 10 logements et moins : subvention de 60% du coût HT du diagnostic réalisé (40% supplémentaires à l'issue des travaux réalisés selon les préconisations du diagnostic) avec un coût plafonné à 3 000 € pour le diagnostic technique de bâti et l'audit thermique, et à 5 000 € HT pour le diagnostic « flash ». Copropriétés de 11 à 49 logements : subvention jusqu'à 60% du coût HT du diagnostic (30% une fois le diagnostic réalisé et 30% supplémentaires à l'issue des travaux réalisés selon les préconisations du diagnostic) avec un coût plafonné à 4 000 € pour le diagnostic technique de bâti et l'audit thermique, et à 9 000 € HT pour le diagnostic « flash ». <p>Pour l'audit thermique, les travaux réalisés porteront a minima sur l'isolation des combles et des planchers bas qui permettent d'atteindre au moins 25% de gain énergétique. Pour les autres diagnostics, le complément de subvention sera versé si au moins un des postes de travaux identifié comme prioritaire est réalisé.</p>	CARENE
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Aides financières de la CARENE pour la réalisation de travaux

Aides collectives CARENE :

Aide à l'isolation des combles

Pour les propriétaires de logements, locaux professionnels, commerciaux, bailleurs : taux de base 10%

Au taux de base, une majoration de 10% supplémentaire est attribuée par niveau de haut en bas, à partir de l'avant-dernier étage. Exemple pour un immeuble R+3 (4 niveaux) : majoration de 10% pour le 2^{ème} étage, 20% pour le 1^{er} et 30% pour le RdC.

Au taux de base, une majoration supplémentaire pour les PO en fonction du niveau de ressources (+ 10% pour les Modestes et +20% pour les Très modestes)

Le cumul des taux ne pourra pas excéder 50% du montant HT des travaux pour chaque lot.

Aide à l'isolation des planchers bas

Pour les propriétaires de logements, locaux professionnels, commerciaux, bailleurs : taux de base 10%

Au taux de base, une majoration de 10% supplémentaire est attribuée par niveau de bas en haut, à partir du 1^{er} étage. Exemple pour un immeuble R+3 (4 niveaux) : majoration de 10% pour le 1^{er} étage, 20% pour le 2^{ème} et 30% pour le 3^{ème} étage.

Au taux de base, une majoration supplémentaire pour les PO en fonction du niveau de ressources (+ 10% pour les Modestes et +20% pour les Très modestes)

Le cumul des taux ne pourra pas excéder 50% du montant HT des travaux pour chaque lot.

Aide à la réalisation de travaux en parties communes

Suite à une visite préalable et/ou à un diagnostic préalable*, sont éligibles les travaux préconisés portant sur les parties communes de l'immeuble.

Subvention de 10% du coût des travaux relatifs aux parties communes.

Seuls les travaux d'embellissement induits par des interventions plus lourdes (menuiseries, mise aux normes électricité ...) sont pris en charge.

**Diagnostic préconisé ou non suite à la visite*

Aide aux travaux d'embellissement des façades

Suivant les recommandations de la charte de coloration prescrites par l'architecte conseil (gratuit), subvention égale 25% du coût global HT des travaux plafonnés à :

- 2 000 € HT par logement pour un ravalement « peinture » soit 500 € HT/ logement maxi
- 3 500 € HT pour des travaux d'enduit ou de restauration de façades soit 875 € HT/ logement maxi.

Cumul avec aide isolation thermique par l'extérieur (cf. travaux parties communes)

Bonus de 5% si travaux concomitants avec devanture commerciale

Aide à la maîtrise d'œuvre

Subvention de 20% des honoraires HT

- Plafonnés à 12% du montant des travaux pour une mission complète
- Plafonnés à 6% du montant des travaux pour une mission partielle

Aides individuelles :

Aide à l'accession à la propriété

Conseil gratuit auprès de l'ADIL

Prêt à taux zéro de 8 000 € à 15 000 € dès lors qu'un projet de travaux dans le logement est prévu (possibilité de mobiliser des aides aux travaux cf ci-après)

Aides aux travaux dans les appartements

Pour les propriétaires occupants, aide de 10% du coût des travaux dans le logement sous conditions de revenus, 20 000 € HT maxi de travaux :

- Rénovation énergétique si le gain thermique après travaux est supérieur à 25% (diagnostic préalable gratuit),
- Adaptation du domicile à la perte d'autonomie (diagnostic ergothérapeute préalable gratuit),
- Logement insalubre, très dégradé, petite LHI.

Pour les propriétaires bailleurs :

Remise à niveau générale et/ou thermique d'un appartement en vue de le conventionner (de 10% à 35%), montant des travaux plafonné à 40 000 € HT : cf LOCARENE

Aides financières émanant d'autres partenaires

Aide aux syndicats :

Aide à la réalisation de travaux permettant l'accessibilité de l'immeuble

Aide de 50% d'un montant de travaux plafonné à 20 000 € par accès à l'immeuble modifié et rendu adapté	ANAH
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Aide à la réalisation de travaux permettant de lever une situation de péril ou d'insalubrité

Aide de 50% d'un montant de travaux limités à ceux nécessaires pour lever la procédure ou mettre fin à la situation d'habitat indigne Diagnostic multicritères et thermique obligatoires Prime FART de 1 500 € par lot d'habitation principale sous réserve de l'atteinte d'un gain thermique de 35% minimum	ANAH
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Aide à l'administration provisoire : travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété

Aide de 50% d'un montant de travaux limités à ceux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété + prime Habiter Mieux de 1 500 € par lot d'habitation principale si atteinte d'un gain thermique de 35% minimum Diagnostic multicritères et thermique obligatoires	ANAH
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Aide à la rénovation énergétique des copropriétés fragiles « Habiter mieux »

Aide de 30 % en ingénierie (AMO) dans la limite de 600 € HT de dépenses subventionnables par lot d'habitation principale sous réserve de l'atteinte d'un gain thermique de 35% minimum	ANAH
Aide de 25 % du montant HT des travaux dans la limite de 15 000 € HT de dépenses subventionnables par lot d'habitation principale sous réserve de l'atteinte d'un gain thermique de 35% minimum + prime Habiter Mieux de 1 500 € par lot d'habitation principale	ANAH

Conditions d'éligibilité:

- construction avant 01/06/2001
- au minimum 75% de lots d'habitation occupés en résidence principale
- étiquette énergétique entre D et G
- budget prévisionnel affichant un taux d'impayés de charges compris entre 8% et 15% du montant total du budget prévisionnel voté
- immatriculation au registre des copropriétés

Aides individuelles sur parties communes

<p>Les copropriétaires occupants de ressources très modestes ou modestes, ainsi que, sous réserve du conventionnement du logement, les copropriétaires bailleurs, peuvent bénéficier d'une aide pour cofinancer la quote-part de travaux en parties communes dont ils sont redevables.</p> <p>En particulier si la copropriété envisage des travaux de rénovation thermique, ceux-ci peuvent donner lieu à l'octroi d'une aide de l'Anah et du programme Habiter Mieux aux copropriétaires.</p> <ul style="list-style-type: none">• occupants de ressources très modestes et modestes si les travaux permettent un gain de performance du logement et/ou de l'immeuble d'au moins 25 %,• bailleurs acceptant de conventionner leur logement si les travaux permettent un gain de performance du bâtiment d'au moins à 35 %. <p>Pour une demande d'aide individuelle portant sur des travaux en parties communes, les copropriétaires éligibles ont la possibilité de déposer ensemble une demande groupée auprès de l'Anah, dans le cadre d'un dossier unique dont la constitution est ainsi simplifiée.</p>	<p>ANAH</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------

Autres types d'aides

<p>Les CEE Pour répondre aux obligations que leur fixe l'État dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie, certains distributeurs et fournisseurs proposent des incitations financières : prime pour l'acquisition d'un équipement, aides aux travaux, services de préfinancement, diagnostic gratuit... (attention non cumulable avec aides de l'Anah)</p>	<p>Fournisseurs d'énergie</p>
<p>Le CPE Le contrat de performance énergétique est possible dans le cadre d'une rénovation énergétique globale à travers laquelle les copropriétaires obtiennent, de la part du groupement d'entreprises missionné pour réaliser les travaux et la maintenance des systèmes, une garantie de réduction des consommations énergétiques réelles. Il s'agit donc d'un investissement sécurisé qui peut ouvrir l'accès à des financements innovants (Ademe, ...)</p>	<p>Groupement d'entreprises</p>
<p>L' éco-prêt copropriété Depuis le 1er janvier 2014, un éco-prêt à taux zéro copropriété est disponible. Il est réservé aux syndicats de copropriétaires à raison de 10 000 € maximum par logement en résidence principale (jusqu'à 30 000 € si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser 3 actions de travaux).</p> <p>Le prêt collectif en copropriété Désormais facilité par abaissement des règles de majorité lorsqu'il finance des travaux de rénovation énergétique.</p>	<p>Banques</p>
<p>Le crédit d'impôts Calculé sur le montant des dépenses éligibles, y compris les dépenses d'équipements communs au titre de la quote-part correspondant au logement occupé, et déduction faite des aides et subventions reçues par ailleurs Plafonné à 8 000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple Taux : 15% ou 30% des dépenses éligibles</p>	<p>Etat</p>
<p>La contribution du locataire aux travaux d'économies d'énergie En cas de travaux d'amélioration énergétique dans un logement déjà loué, possibilité de demander au locataire une contribution aux travaux d'économie d'énergie, perçue en même temps que le loyer. Les travaux engagés doivent permettre de réduire les charges pour le locataire et faire partie d'au moins deux des catégories de travaux éligibles définis par la réglementation. Son montant sera de 10 à 20 € par mois selon le nombre de pièces (logement construit avant le 1er janvier 1948) ou limité à 50 % des économies mensuelles estimées après travaux (logement construit après le 1er janvier 1948). Cette contribution est fixe et non révisable.</p>	<p>Locataire</p>
<p>Le fonds de travaux La loi ALUR du 26 mars 2014 prévoit l'obligation pour les copropriétés de plus de 10 lots de voter la création d'un fonds de travaux.</p>	<p>Copropriétaires</p>

