

# Copropriétés

La Ville et l'Agglomération  
vous accompagnent dans vos projets  
avec l'ADIL de l'Oise

**Réunion publique du 15 février 2024**



**Habitat  
Rénové**

Vous accompagner  
dans l'amélioration de  
votre logement

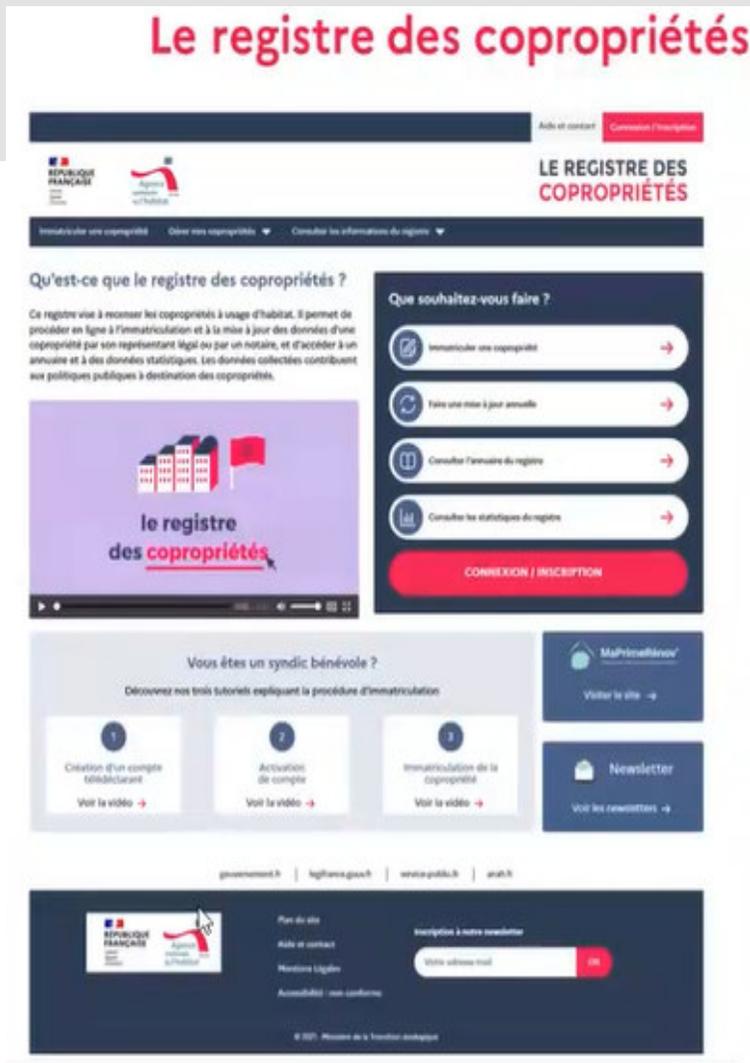
03 44 85 44 95



# La copropriété compiégnoise : quelques données de cadrage



# Le registre des copropriétés



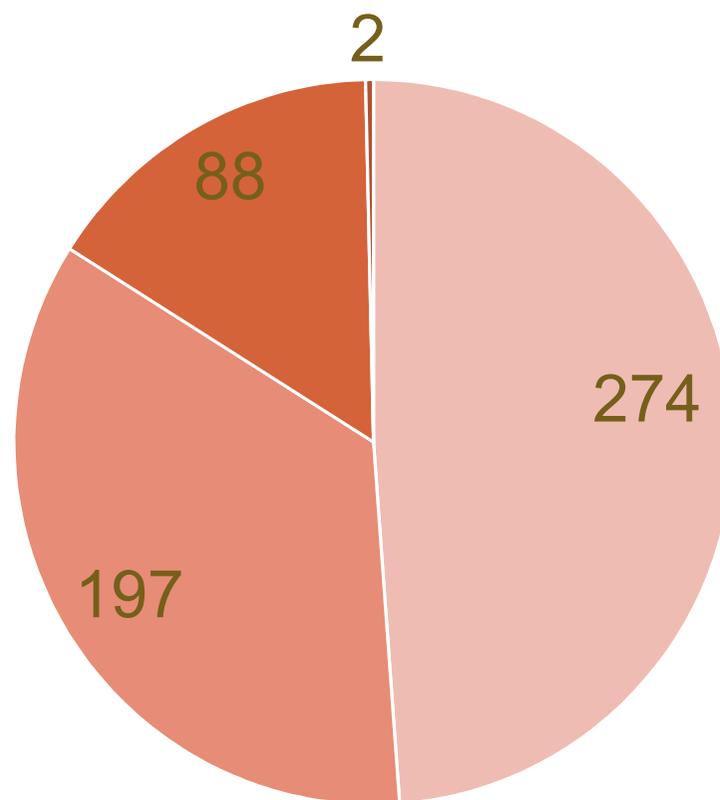
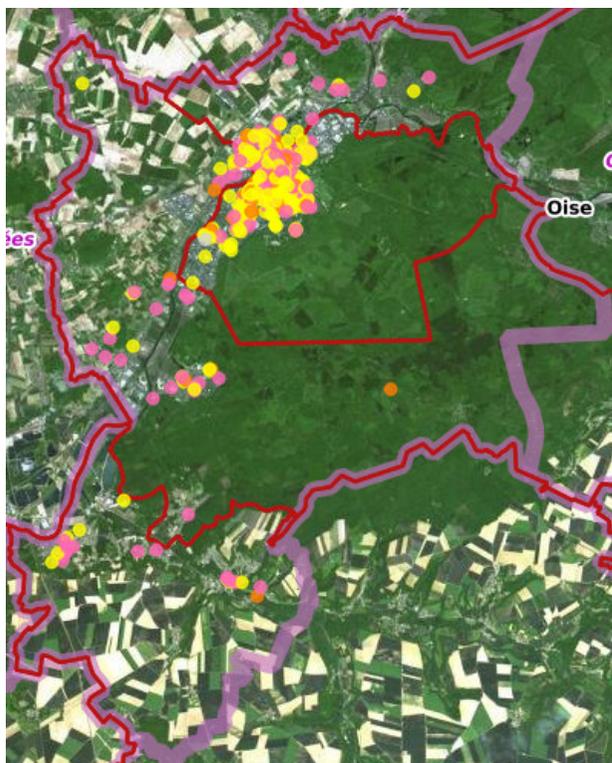
Les données de cadrage ci-après sont issues du Registre National des Copropriétés.

Créé en 2016, ce registre est un service en ligne géré par l'ANAH.

Son objectif est de recenser toutes les copropriétés pour permettre une meilleure connaissance du parc existant et prévenir les situations de fragilisation.

L'immatriculation des copropriétés est une obligation légale (loi ALUR), notamment pour le syndic. Elle est obligatoire pour tout syndicat de copropriété qui souhaite bénéficier d'aides publiques de l'ANAH.

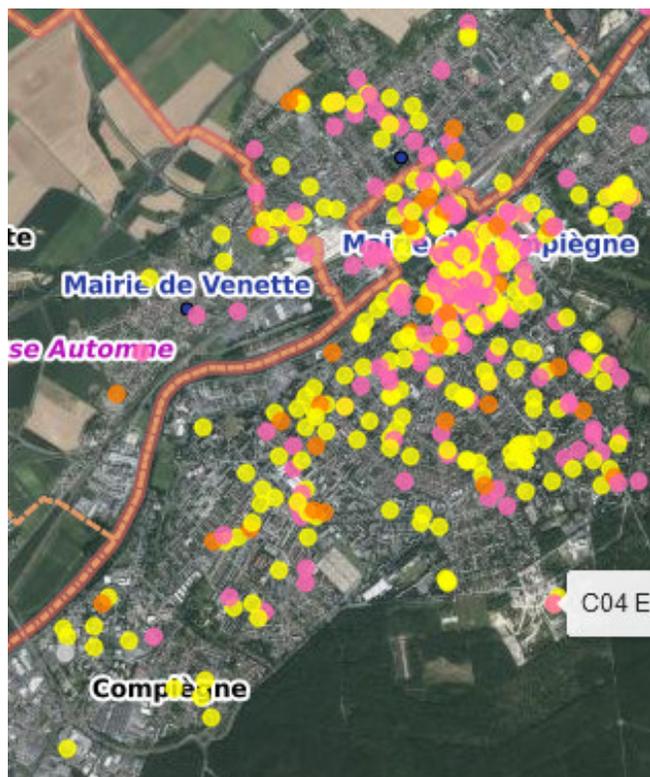
# 561 copropriétés immatriculées dans l'ARC



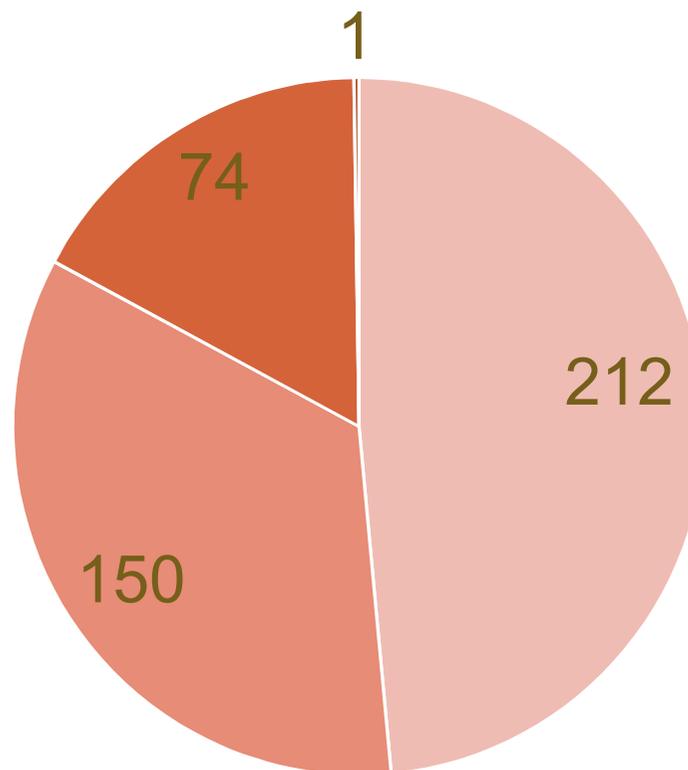
Nombre de lots principaux

- 10 lots ou moins
- 11 à 49 lots
- 50 à 199 lots
- Plus de 200 lots

# 437 copropriétés immatriculées à Compiègne (77%)



Nombre de lots principaux



■ 10 lots ou moins

■ 11 à 49 lots

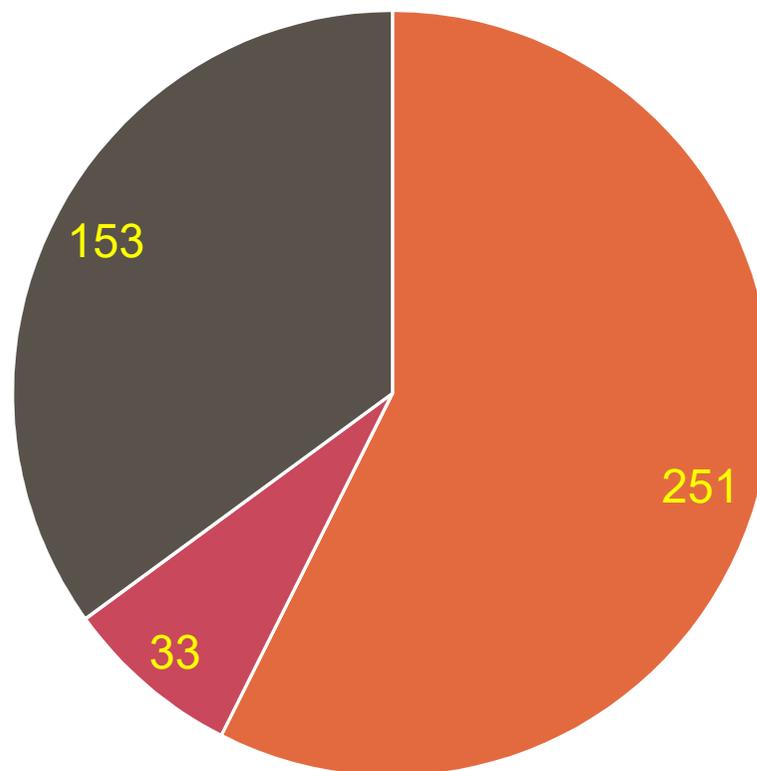
■ 50 à 199 lots

■ Plus de 200 lots

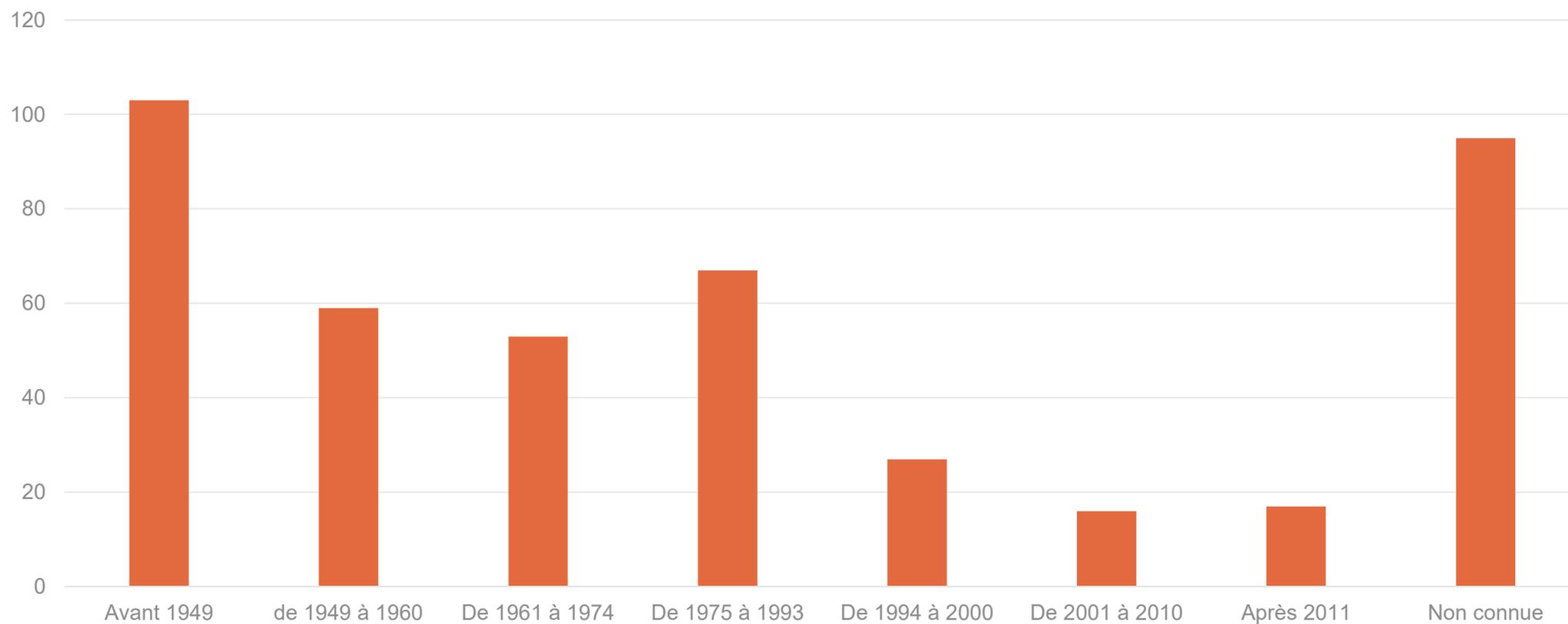
## Mode de gestion des copropriétés (Compiègne)



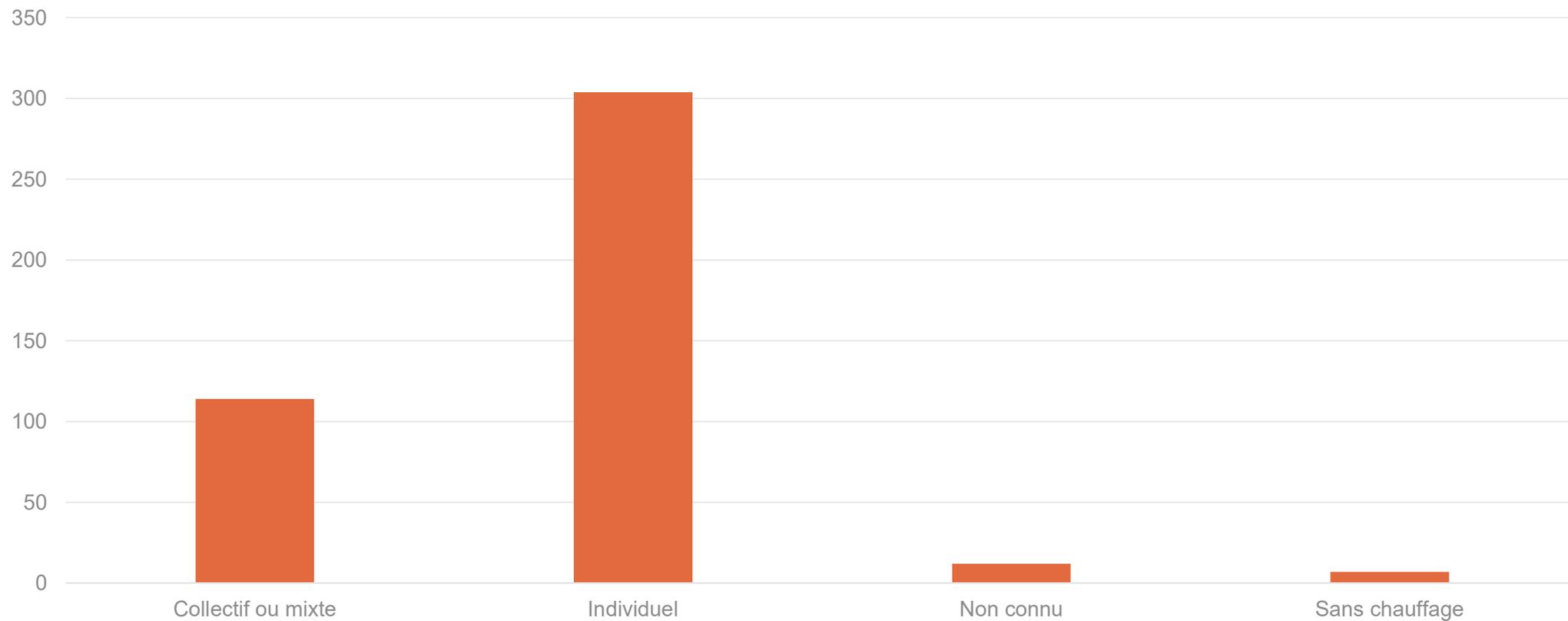
- Syndic professionnel
- Syndic non professionnel (bénévole ou coopératif)
- Sans syndic



## Période de construction des copropriétés (Compiègne)



# Type de chauffage des copropriétés (Compiègne)



# Copropriétés : les nouveaux enjeux énergétiques



## Travaux de rénovation énergétique : une nécessité



110 copropriétés de Compiègne ont réalisé des travaux en 2022, soit à peu près un quart du parc. Ces travaux peuvent être très divers : énergie, plomberie, réfection des communs...

Il y a une vraie prise de conscience du besoin en lien avec l'augmentation des tarifs énergétiques, qui alourdit les charges, diminue le reste à vivre des occupants.

Par ailleurs, les obligations liées à la décence énergétique touchent les propriétaires bailleurs, qui composent à Compiègne une bonne partie des copropriétaires (entre 30 et 60% des propriétaires des immeubles, parfois davantage), d'autant que les logements concernés sont assez petits (T1-T2).

## Travaux de rénovation énergétique : une nécessité



Enfin, il y a un effet « étiquette énergétique » sur les prix des patrimoines.

Ne pas faire de travaux de rénovation énergétique peut le cas échéant exposer la copropriété à une fragilisation.

### **Les copropriétés fragiles sont les copropriétés :**

- Ayant un taux d'impayés supérieur à 8% du budget annuel
- Ou situées en secteur NPNRU

Il faut donc en parler, se renseigner, et le cas échéant le programmer.

# Les aides à la rénovation énergétique des copropriétés



## Les aides à la rénovation énergétique des copropriétés



- Information, accompagnement des conseils syndicaux
- MaPrimeRénov' copropriété
- CEE
- Eco-PTZ
- Emprunt collectif
- Certificats d'économie d'énergie

# Information et accompagnement des copropriétés



# L'information et l'accompagnement des copropriétés



Les copropriétés représentent environ 5% du nombre des contacts traités par Habitat Rénové (soit environ 80 sur 1600 à 2000 par an).

Ont été et sont encore accompagnées par Habitat Rénové dans leurs démarches près de 30 copropriétés telles que :

Saint-Georges I et II ; Aristide Briand (Margny); Square Gounod ; Archet d'Opale, Agapê, Les Bleuets, Marie-Caroline, Les Hémicycles I et II, Rue Fleurie; Saint-Lazare, Les Tulipes, Saint-Germain, Saint-Hubert, L'Abbaye; La Louisiane; Le Royal lieu; Jeanne d'Arc, Les Acanthes, rue Sauvage, rue Legendre, Garnier, Le Prieuré, Palladio, Le Plessis...

Un travail d'observation et de surveillance de la fragilité des copropriétés nécessitera éventuellement la mise en place d'un dispositif cofinancé par l'ANAH.

## Un guichet unique : Habitat Rénové



**Habitat  
Rénové**

Vous accompagner  
dans l'amélioration de  
votre logement

**03 44 85 44 95**

Accueil du mardi au jeudi de 14h à 18h  
et le vendredi de 9h à 13h

Sur rendez-vous :

- Conseil juridique de l'ADIL de l'Oise
- Conseil France Rénov' de l'ADIL de l'Oise
- Chargé de mission « copropriétés »  
Vincent BROCARD
- Service Régional Public de l'Efficacité Energétique :



# MaPrimeRénov' copropriétés



# MPR copropriété

## Eligibilité de la copropriété



Pour toutes les copropriétés, sans condition de revenu pour les propriétaires



**Copropriété immatriculée**  
au Registre National des  
Copropriétés (RNC)



**Copropriété avec minimum 75%**  
**d'habitations principales**  
(65% pour les copropriétés de  
moins de 20 lots)



**Bâtiments de la copropriété**  
**construits depuis 15 ans et +**



**Syndic accompagné par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage répertorié**

# MaPrimeRénov' copropriété

## Éligibilité des travaux



- Les travaux doivent permettre un gain de performance énergétique d'au moins 35%
  - Bien souvent, le gain énergétique ne pourra pas atteindre ce taux. Il faut prévoir un bouquet de plusieurs types de travaux pour y accéder.
  - Pour une copropriété avec plusieurs bâtiments :
    - À l'échelle de l'immeuble si chauffage collectif
    - À l'échelle de chaque bâtiment, en fonction du programme de travaux propre au bâtiment

## MaPrimeRénov' Copropriété

### Montant de la subvention



- Une subvention de 30% d'une dépense subventionnable de 25 000 € HT par lot d'habitation principale
  - Ce taux peut être porté à 45 % en cas d'atteinte d'un gain énergétique de 50%
- Bonification de 10% si la copropriété sort de la qualification de passoire énergétique (atteinte étiquette D après travaux)
- Pour les copropriétés fragiles : bonification de 20% (CEE réservés alors à l'ANAH)
- Primes pour les ménages modestes (1500 €) et très modestes (3000 €)

## MaPrimeRénov' Copropriété

### Assistance à Maîtrise d'Ouvrage obligatoire



- ❑ L'AMO doit être référencé par l'ANAH
- ❑ Pour les copropriétés listées dans l'OPAH car particulièrement fragiles ou dégradées, l'ARC prend en charge l'opérateur à 100%
- ❑ Pour les copropriétés non fragiles : Aide de l'ANAH à la prestation d'accompagnement (Assistance à Maîtrise d'ouvrage) au taux maximum de 50% dans la limite d'un plafond :
  - ❑ 1000 € par logement pour les copropriétés de moins de 20 logements
  - ❑ 600 € par logement pour les copropriétés de plus de 20 logementsL'aide ne peut être inférieure à 3000 € par copropriété

## MaPrimeRénov' Copropriété

### Exemple de calcul de subvention sur les travaux



■ Une copropriété de 70 logements et 3 commerces réalise 700 000 € HT de travaux pour un projet éligible à la bonification Sortie de Passoire énergétique (gain énergétique supérieur à 35%)

■ Aide-socle :

$(30\% \times 700\,000\ \text{€}) = 210\,000\ \text{€}$  de subvention

*(le plafond de travaux subventionnables est de  $70 \times 25\,000\ \text{€}$ , soit  $1\,750\,000\ \text{€}$ , il n'est donc pas atteint)*

■ Bonification Sortie de Passoire énergétique :

$(10\% \times 700\,000\ \text{€}) = 70\,000\ \text{€}$  de subvention

■ TOTAL:  $280\,000\ \text{€}$  de subvention  
**versée au syndicat des copropriétaires.**

■ Ces 280 000 € se répartissent sur les 73 lots (70 logements + 3 commerces) selon les tantièmes propres à chaque lot

# Le Hauts de France PASS COPROPRIETE : exemple rue Pasteur à Margny-lès-Compiègne



Des déperditions énergétiques importantes  
Un projet global pour atteindre plus de 40 %  
de gain énergétique  
Un accompagnement de A à Z par un service public  
professionnel aux côtés du Conseil Syndical  
facilitant l'accès à des aides financières (PTZ)

## 3 étapes clés:



# Résidence Aristide Briand, rue Pasteur, Margny-lès-Compiègne : Travaux d'isolation par l'extérieur



## Aides de l'ANAH aux copropriétés : opération programmée



Pour certaines copropriétés repérées dans le cadre d'études réalisées en 2020, identifiées dans une liste annexée aux conventions de l'Agglomération avec l'ANAH (OPAH, OPAH-RU), des aides spécifiques sont prévues.

Elles comprennent notamment des aides à la maîtrise d'œuvre et une aide complémentaire de l'ARC.

Le renseignement est déjà donné aux copropriétés concernées.

Si votre copropriété n'est pas dans cette liste mais se trouve en grande difficulté, contactez le service Habitat de l'ARC, un accompagnement spécifique sera mis en place.

# Les certificats d'économies d'énergie



## Certificats d'économie d'énergie (CEE)



- ❑ Obligation faite aux fournisseurs d'énergie (Total, Carrefour, ENGIE...) de réaliser des économies d'énergie :
  - Aide des fournisseurs d'énergie notamment sous la forme de subventions ou de prêt pour la copropriété
- ❑ Recours à un professionnel agréé « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE)
- ❑ Respecter les critères de performances des matériaux (R, U, rendement des systèmes de chauffage, émissions de CO, NF, ACERMI...) présents sur la facture



- ❑ Principe de cumul entre MaPrimeRénov' et les certificats d'économie d'énergie
- ❑ Environ 2 000 € de CEE par logement en moyenne (source dossier MaPrimeRénov' du Gouvernement)
- ❑ Pas de cumul en cas d'aide aux copropriétés fragiles ou en difficulté

# L'emprunt collectif



## Prêt : l'emprunt collectif



- Concerne :
  - Travaux sur les parties communes
  - Travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives
  - Acquisition de bien
  - Préfinancement de subventions publiques
- Projet de prêt doit être voté en même temps que le vote des travaux
- Emprunt réalisé au nom du syndicat
- Prêt porte sur le lot
- Cautionnement solidaire
  - Par une entreprise d'assurance spécialement agréée
  - Par un établissement de crédit
- Taux de marché ou taux bonifié

## Prélèvement des mensualités



- ❑ Ces sommes peuvent être prélevées et recouvrées le cas échéant, sur le compte bancaire des copropriétaires concernés (et non sur celui du syndicat) sous réserve que l'assemblée générale ait autorisé le syndic à déléguer sa faculté de prélèvement à l'organisme prêteur.
- ❑ Fortement recommandé

## Mise en œuvre de la garantie



- ❑ Avant d'appeler en garantie la caution, le syndic doit adresser au copropriétaire débiteur une mise en demeure par LRAR dès la première échéance impayée.
- ❑ A l'expiration d'un délai de trente jours, la défaillance du copropriétaire débiteur est établie, et le syndic peut réclamer à la caution le paiement des sommes dues par ce dernier au titre du remboursement de sa quote-part d'emprunt et des accessoires.
- ❑ En cas de mise en œuvre, la caution pourra se retourner contre le copropriétaire débiteur et bénéficiera d'un privilège spécial pour recouvrer les sommes dues (CC : art. 2374).

# L'Eco-PTZ collectif



## Prêt : l'Eco Prêt à Taux Zéro Collectif



- ❑ Prêt à taux 0% auprès des banques ou établissements prêteurs
- ❑ Mêmes règles que l'emprunt collectif
- ❑ Copropriété achevée avant 1<sup>er</sup> janvier 1990 et dont 75 % des quotes-parts sont affectées à l'habitation
- ❑ Financement des travaux d'économies d'énergie sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif
- ❑ Un seul éco-PTZ par bâtiment

## Le montant de l'Eco-PTZ collectif



- Plafond :
  - 15 000 € par logement sur 15 ans pour une action (exception : action portant sur les fenêtres ; 7 000 €)
  - 25 000 € par logement pour 2 actions
  - 30 000 € par logement pour 3 actions
  - Durée de remboursement : 15 ans
- Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique minimale:
  - 50 000 € par logement
  - Durée de remboursement : 20 ans
- Le copropriétaire peut à titre personnel, demander un éco-PTZ complémentaire pour des travaux intervenant sur ses parties privatives.
- Dans ce cas, le cumul entre sa part d'éco-PTZ copropriété et son éco-PTZ individuel ne peut pas dépasser 30 000 € (50 000 € en cas de démarche globale)

# La TVA à taux réduit



## TVA à taux réduit



- Locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans
- TVA 5,5 % pour tous travaux ou équipements pour « rénovation énergétique »
  - Concernent la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements ;
  - Applicable aux travaux induits indissociablement liés.
- TVA 10 % pour les autres travaux de rénovation
- TVA 20 % si les travaux
  - concourent à la production d'un immeuble neuf
  - ont pour effet d'augmenter de plus de 10 % la surface de plancher des locaux existants.

# Le Diagnostic de performance énergétique



## Une situation transitoire



- Actuellement, les propriétaires de logements situés dans des bâtiments à usage principal d'habitation (en copropriété ou non) dotés d'un chauffage collectif ou d'une climatisation collective sont tenus de réaliser un DPE.
- Si l'immeuble est une copropriété comprenant au moins 50 lots et ayant fait l'objet d'un permis de construire dont la demande a été déposée avant le 1<sup>er</sup> juin 2001, il n'est pas soumis à l'obligation de réaliser un DPE. Dans ce cas, un audit énergétique doit être effectué ( CCH : L.126-31).

## L'évolution réglementaire du DPE



- L'obligation de réaliser un DPE évolue, en métropole, à compter du:
  - 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;
  - 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
  - 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
- Dès lors, tout bâtiment d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 devra disposer d'un DPE. Ce DPE concerne tout bâtiment d'habitation collectif, en copropriété ou non et quel que soit le nombre de lots.