



ASSISTANCE A LA MAITRISE D'OUVRAGE

COPROPRIÉTAIRES

SOYEZ LES ACTEURS DE
LA RÉNOVATION
DE VOTRE COPROPRIÉTÉ



LA RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ

Face au vieillissement des immeubles et aux enjeux d'économie d'énergie, de plus en plus de copropriétés sont confrontées à des nécessités de rénovation. Pour autant, lors d'une assemblée générale, il est souvent difficile de convaincre l'ensemble des copropriétaires de décider, de voter et de financer des travaux de rénovation. Même si les conseillers syndicaux et les syndicats ont investi beaucoup de temps, d'énergie et de compétences pour préparer un programme de travaux, ce dernier est très souvent rejeté par un vote négatif.

Pourtant la rénovation des copropriétés est aujourd'hui devenue une urgence et une nécessité, pour d'une part pérenniser le patrimoine et éviter qu'il se dégrade d'année en année et d'autre part répondre aux nouvelles exigences et obligations de la loi de transition énergétique.

Sur quoi agir ?

Réussir un projet de rénovation c'est tout d'abord faire un bilan de la situation de votre immeuble et de bien déterminer quels travaux seront le mieux adapté pour le meilleur résultat.

AIDES AUX TRAVAUX ET AU FINANCEMENT

Ces aides sont toutes soumises à des critères d'éligibilité. Pour les obtenir, il faut obligatoirement être assisté par une Maîtrise d'œuvre, et il vaut mieux être aussi accompagné par une Assistance au Maître d'Ouvrage (A.M.O.).

Préalables nécessaires :

Le montage d'un projet de rénovation est très compliqué. Il faut apporter un grand soin à la préparation et à l'information des copropriétaires.

1. Effectuer un bilan initial de copropriété pour recenser les besoins et les points forts ou faibles à traiter.
2. Définir les objectifs à atteindre.
3. Sensibiliser tous les copropriétaires afin de les impliquer dans le projet.
4. Recenser les aides et les moyens de financements disponibles.
5. Établir un scénario détaillé du projet de rénovation.

Les aides aux travaux :

1. Programme CLIMAXION de la Région GRAND EST et de l'ADEME
Les aides de la Région sont toujours soumises aux critères d'éligibilité à respecter scrupuleusement. Ces critères sont : le bouquet de travaux, la Maîtrise d'œuvre obligatoire, le traitement du renouvellement d'air...

2. Programme Habiter Mieux : Aide financières de l'ANAH.
Le programme de travaux devra permettre un gain énergétique de 35 % minimum, et 75% des lots doivent être des lots d'habitation en résidence principale, sous condition que la copropriété soit considérée comme fragile.

3. CEE (Certificat d'Économie d'Énergie)
Les obligés (vendeurs d'énergie) font des offres de rachat des CEE en répondant à un appel d'offre mis en place par l'AMO.

4. TVA à taux réduit :
Les travaux permettant une amélioration énergétique peuvent donner droit à un taux de TVA réduit de 5.5% à condition que les entreprises soient qualifiées RGE.

5. CITE : (Crédit d'Impôt Transition Énergétique)
Le crédit d'impôt peut uniquement être obtenu sur le matériel permettant des économies d'énergie et respectant les critères d'efficacité énergétique.

6. Aides à l'accompagnement, subvention pour l'AMO :
La Région « GRAND EST » propose une subvention à hauteur de 70 % de la mission d'AMO plafonné à 4500,00 €
Le Programme Habiter Mieux prévoit aussi une aide à la mission d'AMO d'un maximum de 180,00 € par logement.

Les aides aux financement :

Bien préparer le plan de financement du projet de rénovation est un gage de réussite et une source d'inquiétude en moins pour les copropriétaires. Les travaux sont toujours payables en totalité dès le début des travaux pour permettre au syndic d'avoir la trésorerie nécessaire pour payer les factures. Les subventions, les aides ainsi que les CEE ne seront versés qu'une fois les factures payées. Le crédit d'impôt ne sera disponible que l'année qui suit l'achèvement des travaux et le règlement de toutes les factures.

Pour payer l'ensemble des travaux, les copropriétaires peuvent obtenir des aides au financement :

- L'Eco Prêt à Taux Zéro
Pour obtenir l'EPTZ les travaux doivent répondre aux critères d'éligibilité, il doit y avoir un bouquet de deux travaux minimum et les entreprises doivent être qualifiées RGE. Il faut remplir des formulaires spécifiques de demande de prêt.
- Prêt relais collectif dans l'attente des subventions et d'autres aides.
- Prêt collectif de la copropriété (DOMOFINANCE, Crédit Foncier, Caisse d'épargne)

EXEMPLE D'UN PROJET DE RÉNOVATION

NATURE DES TRAVAUX	RÉNOVATION SANS ISOLATION		RÉNOVATION AVEC ISOLATION	
	pour l'ensemble	pour 1 logement moyen	pour l'ensemble	pour 1 logement moyen
Enveloppe du bâtiment	1 112 302,00 €	8 178,69 €	1 864 967,00 €	13 713,08 €
Travaux annexes	193 199,00 €	1 420,58 €	410 731,00 €	3 020,08 €
Chaudière + Desamiantage	0 €	0 €	375 100,00 €	2 758,09 €
TOTAL DES TRAVAUX TTC	1 305 501,00 €	9 599,27 €	2 650 798,00 €	19 491,17 €
AIDES RÉGION, CEE, CITE	0 €	0 €	820 000,00 €	6 029,41 €
RESTE À FINANCER	1 305 501,00 €	9 599,27 €	1 830 798,00 €	13 461,75 €
ÉCONOMIE D'ÉNERGIE				
sur 1 ans minimum	0 €	0 €	40 000,00 €	294,12 €
sur 10 ans	0 €	0 €	488 000,00 €	3 588,24 €
sur 20 ans	0 €	0 €	975 200,00 €	7 170,59 €
Coût des travaux sur 20 ans	1 305 501,00 €	9 599,27 €	855 598,00 €	6 291,16 €

COMPARAISON ENTRE UNE RÉNOVATION SIMPLE SANS ISOLATION ET UNE RÉNOVATION THERMIQUE GLOBALE AVEC ISOLATION.

Il faut noter dans cet exemple que la rénovation simple n'est qu'un embellissement ne pouvant prétendre à aucune aide, Crédit d'impôts, économie d'énergie, ou retour sur investissement.

Alors que la rénovation thermique globale, si le projet est bien construit et négocié, il peut bénéficier de nombreuses aides, crédit d'impôts, économie d'énergie, aides aux financements et d'un retour sur investissement relativement court.

LA MISSION DE L'ASSISTANT AU MAÎTRE D'OUVRAGE (AMO)

Comme vous pouvez le constater Les règles de la copropriété et l'organisation d'un projet de rénovation sont très complexes. Il est quasi impossible à quelqu'un de non initié de vérifier et de connaître tous les critères d'éligibilité.

L'AMO est en mesure de :

- Vous accompagnez tout au long du projet.
- Monter un scénario respectant les règles de la copropriété.
- Vérifier les critères d'éligibilité.
- Etablir un projet chiffré respectant les délais incompressibles.
- Négocier au mieux les CEE.
- Faire les démarches auprès des pouvoir public pour obtenir des aides.
- Vous pré-remplir les formulaires d'E PTZ (Eco Prêt à Taux Zéro).
- Faire un appel d'offre pour trouver une Maitrise d'œuvre.

Ainsi, le rôle de l'AMO est de mettre en musique tous ces instruments afin que tout soit en harmonie.





BERNARD BRAUN

ASSISTANT À MAITRISE D'OUVRAGE

VISITÉ LE SITE INTERNET WWW.BBC-ALSACE.FR

AINSI QUE LA FICHE EXEMPLE COPRO:

[HTTP://WWW.ENERGIVIE.INFO/RENOBBC-LINGOLSHEIM](http://WWW.ENERGIVIE.INFO/RENOBBC-LINGOLSHEIM)

BBCONSULT67@GMAIL.COM