

## **Compte-rendu du webinaire sur les aides financières copropriété 2021.**

### **Participants :**

FERAL Thibault- Conseiller FAIRE de la Côte d'Or

JOFFRE Jean-Michel - Conseiller FAIRE d'AJENA

PITAUD Geoffrey – Conseiller FAIRE Côte d'Or

NDONG ESSANGUI Pernelle – Chef de projet copropriété

Date : 27/05/2021

Heure : 10h-11h

**Objectif :** Présenter les aides financières concernant les 3 phases d'un projet rénovation énergétique. (audit, AMO, travaux)

### **1- Présentation des aides de l'audit :**

L'intervenant : JOFFRE Jean-Michel.

Présentation de l'aide de la Région Bourgogne Franche-Comté.

Cette aide prend en charge 50 % du montant de l'audit, qu'importe le nombre de copropriétaires.

### **2- Présentation des aides de l'AMO :**

L'intervenant : PITAUD Geoffrey.

Dans cette partie est abordé le rôle de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) au sein d'une rénovation et les conditions pour avoir accès aux aides.

Les aides présentées sont : MaprimRénov, les aides de l'ANAH et les aides de la Région.

### **3- Présentation des aides des travaux :**

L'intervenant: FÉRAL Thibault.

Les aides présentées sont :

- MaPrimeRénov' (MPR) et les conditions pour avoir un bonus,

- Les certificats d'économies d'énergies (CEE) et le coup de pouce « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif »,
- Eco-prêt à taux 0,
- La TVA à 5,5 %,
- Les aides locales qui diffèrent selon le département où se trouve la copropriété.

#### 4- Un exemple de plan de financement :

Présentation d'un plan de financement détaillé :

<b>Situation initiale</b>	Une copropriété située à Dijon de 30 lots ( avec 3 « très modestes » 5 « modestes » ) souhaite entreprendre une rénovation globale et performante(BBC).
<b>Objectif et type de travaux</b>	<p><u>But</u> : Avoir un gain énergétique de 65% et l'étiquette B après travaux.</p> <p><u>Les travaux collectifs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Remplacement de la chaudière collective gaz par une chaudière <u>THPE*</u></li> <li>➤ Isolation de la façade par l'extérieur</li> <li>➤ Isolation de la toiture-terrasse</li> <li>➤ Remplacement des fenêtres</li> </ul> <p>Le montant total des travaux collectifs prévus : 450 000 euros.</p>
<b>Financement</b>	<p><b>AUDIT :</b></p> <p><u>Subvention effilogis-copropriété Audit</u> : 50 %</p>

	<p><b>AMO :</b> <u>MaPrimeRénov'AMO copro</u> : 30 %</p> <p><u>Subvention effilogis-copropriété AMO</u> : 50 %</p> <p><b>Coût des travaux :</b> <u>MaPrimeRénov</u> : 25 %</p> <p><u>Bonus BBC</u>: +500€/logement - <u>Bonus ANAH</u>: + 1500€/ ménage « très modeste » et + 750€/ménage « modeste »</p> <p><u>CEE rénovation globale performante</u>: 60 000€</p> <p><b>Total des aides collectives</b> : 195 750€</p> <p><b>Reste à charge par la copropriété</b> : 254 250€</p> <p>Aides locales pour une copropriété à Dijon ( <i>Les aides locales dépendent de la commune, département, etc.</i>)</p> <p><u>Aide rénov'éco</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ + 5 % de subvention (foyer modeste )</li><li>➤ + 10 % de subvention (foyer très modeste).</li></ul> <p>Pour des travaux, ayant + 40 % d'économies d'énergies, Rénov'éco rajoute 10 % pour les foyers modestes et très modestes</p>
--	--

<b>Économie d'énergies</b>	<p>Les économies d'énergie pendant 15 ans : 8750€/logement = 48€/mois/logement.</p> <p>Sur 15 ans, le gain financier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 12€/mois pour les très modestes</li> <li>➤ 8€/mois pour les modestes</li> <li>➤ 4€/mois pour les hors-plafonds ANAH</li> </ul>

(\*) THPE : à très hauteperformance énergétique

## 5- Réponses aux questions

Vous trouverez ci-dessous, les réponses aux questions venant du questionnaire d'inscription et n'ayant pas été traitées lors du webinaire :

- Les questions mentionnant une connaissance des nouveaux dispositifs ont été traitées lors du webinaire.
- Pour répondre à des questions spécifiques à un projet de rénovation, prendre contact avec votre conseiller FAIRE local.

### Question 1 :

Une copropriété à Besançon ayant réalisé un audit par une société.

Un problème de clarté de l'audit : Elle a reçu 75 pages comportant plusieurs travaux, dont certains ne correspondent pas à leur copropriété.

Certains propriétaires ont fait des changements de fenêtre dans leurs logements.

Est-ce que la copropriété peut choisir de faire une rénovation extérieure, éventuellement le système de chauffage et d'autres les fenêtres ? (De telle sorte qu'il y ait un bouquet collectif et des choix de travaux individuels)

### Réponse 1 :

Il faut différencier des travaux collectifs, des travaux privatifs. Par contre, il est possible de les grouper. Pour bénéficier des aides, il faut 35 % minimum de gain énergétique sur des travaux collectifs.

Dans le cas où des travaux collectifs n'arriveraient pas à ce gain énergétique, et si l'audit met en lumière qu'intégrer des travaux sur les parties privatives permet d'atteindre ce gain énergétique, il est possible de demander un vote de travaux privatifs d'intérêt collectif.

## Question 2 :

Qui s'engage contractuellement, pour prouver qu'à terme, la copropriété a un gain énergétique de 35% ?

## Réponse 2 :

1/ L'audit peut faire foi car elle identifie les postes qui peuvent apporter un gain de 35 % et des contrôles peuvent être faits.

2/ L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) et le maître d'œuvre (MOE) doivent contrôler la mise en œuvre des travaux pour s'assurer qu'ils correspondent bien à l'audit

3/ Les copropriétaires peuvent surveiller les factures de la copropriété, car il y a une possibilité d'**effet rebond\***. Lors d'économies d'énergie, l'argent épargné sera ré investi quelque part. Et l'audit ne prend pas en compte l'évolution des pratiques des usagers.

*(\* ) Un phénomène observé lorsque les économies d'énergie attendues avec l'utilisation d'une ressource ou technologie plus efficace énergétiquement ne sont pas obtenues, voire aboutissent à des sur-consommations, à cause d'une inadaptation des comportements*

## Question 3

Est-ce que la période de remboursement pour un éco-prêt à taux 0 peut être différente de 15 ans ?

## Réponse 3

La période est inférieure ou égale à 15 ans.

Toutefois, il existe d'autres emprunts collectifs offrant une meilleure souplesse.

Aujourd'hui, les subventions sont collectives, et demandées par le syndic. Il est donc possible que les banques puissent pré-financer les aides financières.

#### **Question 4**

Quel est le tarif d'une assistance à maîtrise d'ouvrage ? (AMO)

#### **Réponse 4**

Le chiffrage va dépendre des prestations d'accompagnement que la copropriété choisira et du nombre de copropriétaires. Il est conseillé de faire des devis pour avoir une idée du montant des lots.

#### **Question 5**

Est-ce que l'audit énergétique est fait de manière globale, collective ou individuelle ? Dans le cas où un copropriétaire ne souhaiterait pas remplacer ses fenêtres en simple vitrage, peut-il avoir un impact au niveau du classement énergétique (et donc des aides) ?

#### **Réponse 5**

L'audit est fait de façon collective tandis que le diagnostic de performance énergétique (DPE) est fait de façon individuelle. Le reste à charge d'un audit est réparti selon les tantièmes.

Si des logements ne souhaitent pas remplacer les fenêtres, cela va impacter le résultat final du classement énergétique. Pour autant, il est important d'essayer de convaincre les autres copropriétaires, car les logements faisant des travaux de rénovation seront plus avantageux pour de futures locations, etc.

#### **Question 6**

Est-ce que les aides pour les propriétaires bailleurs (PB) fonctionnent de la même manière que celle des propriétaires occupants (PO) ?

## Réponse 6

Pour les aides de travaux de rénovation globale, cela n'a pas d'impact. (sauf-ci le PB, loue des logements à titre commercial.)

Pour des aides privatives, les PB peuvent prétendent aux mêmes aides que les PO depuis janvier 2021. Néanmoins, les demandes de primes commenceront à partir du 1er juillet 2021.

*Rappel : Il faut que 75 % des logements soient en résidence principale (que ce soit locatif ou propriété).*

## Question 7

Un bailleur qui aurait plusieurs appartements dans une même copropriété peut faire des demandes d'aides ?

## Réponse 7

Concernant des travaux individuels, il est possible de se faire subventionner jusqu'à 3 logements locatifs (avec une déclaration sur l'honneur de louer les logements en tant que résidences principales pendant 5 ans).

## Question 8

Quel est le coût d'un audit ?

## Réponse 8

Le coût est en fonction du nombre de logements, la complexité, etc. Néanmoins, en Bourgogne Franche-Comté, le prix peut aller de 2 000 et 5 000 euros sans les aides.

Les sources d'informations : [SiteFAIRE.fr](http://SiteFAIRE.fr); rubrique "copropriété" sur Maprime Rénov et les conseillers FAIRE.

Voici les contacts des conseillers FAIRE selon le département :

<b>Département</b>	<b>Nom de la structure</b>	<b>Noms du/ des conseillers</b>	<b>Contacts</b>
<b>Côte d'Or (21)</b>	Bourgogne Énergies Renouvelables	PITAUD Geoffrey FÉRAL Thibault	03 80 59 12 80
<b>Doubs (25 hors Pays de Montbéliard)</b>	ADIL 25	MONTEL Cécile BERNARD Sandrine	03 81 68 37 68
<b>Jura (39)</b>	AJENA	JOFFRE Jean-Michel	03 84 47 81 16
<b>Nièvre (58)</b>	ALE Nièvre	GUILLAUMIN Jérôme	03 86 38 22 20
<b>Haute-Saône (70)</b>	ADERA	MOUZIMANN Joël	03 84 92 15 29
<b>Saône-et-Loire (71)</b>	CAUE 71	GUILLAUD Landry	03 85 69 05 26
<b>Nord Franche-Comté (90-25 : Pays de Montbéliard -70 : Pays d'Héricourt)</b>	Gaïa Énergies	GOUX Geoffrey FAIVRE Clément	03 84 21 10 69
<b>Yonne (89)</b>	ADIL 89	L'HÉLIAS Yann	03 86 72 16 16

Merci pour votre participation.