

PROJET

OPAH-RU

2017-2022

**Dispositif de soutien à la rénovation des immeubles
de logements en copropriété**

**Règlement d'attribution de subvention de la Ville
d'Angoulême et de GrandAngoulême**

Mars 2017

1 - Contexte et objectifs

En partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat, le GrandAngoulême et le Conseil Départemental de la Charente, la Ville d'Angoulême conduit une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

L'objectif de ce dispositif est de faciliter, inciter, voire obliger à la réalisation de travaux sur le patrimoine privé permettant une rénovation performante des immeubles et logements.

Cette opération intègre un volet d'intervention sur huit copropriétés identifiées en phase pré-opérationnelle comme étant potentiellement dégradées ou tendant à le devenir dont la liste est précisé ci-après.

C'est dans ce contexte que la Ville d'Angoulême et GrandAngoulême ont décidé de bâtir un dispositif d'accompagnement technique et financier des programmes de travaux de ces copropriétés. Ces programmes visent la réalisation d'un bouquet de travaux permettant une rénovation énergétique performante.

Ainsi la convention d'OPAH-RU prévoit un volant de subventions pour ces projets (Ville d'Angoulême et GrandAngoulême), il convient d'en préciser les modalités de mobilisation.

2 - Bénéficiaires

L'aide aux travaux peut être attribuée, dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien, aux syndicats de copropriétaires qui remplissent les conditions suivantes :

2-1 L'immeuble doit être inscrit dans la liste ci-dessous

Nom de la copropriété	Résidence de la Gare	Mistral	Daras	Georges Sand	Marguerite d'Angoulême	45D rue de Bordeaux	Le Panorama
Adresse	16, avenue de Lattre de Tassigny	Rue Rouget de Lille	75 avenue du Maréchal de Lattre	83 avenue du Maréchal Delattre	1 Boulevard de la République	77 rue de Bordeaux	39 rue de Basseau

A cette liste, s'ajoute l'ensemble immobilier situé en face de la gare comprenant plusieurs copropriétés et monopropriétés. La copropriété la plus importante est celle du 11, place de la Gare, comprenant 14 logements dont 9 en location.

2-2 Les travaux doivent :

- ✓ être réalisés après le dépôt de la demande de subvention,
- ✓ permettre d'atteindre une réduction des consommations conventionnelle d'énergie d'au moins 25 %,
- ✓ respecter les exigences listées article 5.

2-3 Le syndicat des copropriétaires devra :

- ✓ avoir inscrit la copropriété au registre national des copropriétés
- ✓ solliciter l'aide avant le 28 février 2022
- ✓ respecter les engagements spécifiques listés article 6

3 - Aide proposée

3-1 Montant de l'aide proposée

La Ville d'Angoulême et le GrandAngoulême prennent en charge 30% du coût HT des travaux d'économie d'énergie, cette aide est répartie à parité entre la Ville d'Angoulême et le GrandAngoulême soit 15% de la Ville d'Angoulême et 15% du GrandAngoulême.

Le taux de 30 % s'applique sur le coût HT d'opération tel que décrit ci-après et dans la limite d'un plafond de dépenses subventionnables de 15.000 €HT par lot d'habitation.

3-2 Dépenses éligibles à l'aide

L'assiette retenue pour le calcul de la subvention correspond aux dépenses réellement et directement engagées par la copropriété pour la réalisation du projet concerné.

L'assiette prend en compte les travaux sur les parties communes et d'intérêt commun et, en cas de commande groupée gérée par la maîtrise d'œuvre ou par le syndic, les travaux en parties privatives (remplacement de menuiseries extérieures par exemple).

Les dépenses éligibles sont les travaux spécifiques et induits concourant à l'atteinte de l'objectif de performance énergétique des bâtiments, sans que cela soit exhaustif :

- ✓ travaux sur l'enveloppe dont menuiseries,
- ✓ travaux sur les équipements de chauffage,
- ✓ travaux de protection assurant le confort d'été moyennant une faible consommation d'énergie ou ne consommant aucune énergie,
- ✓ ventilation, filtration de l'air intérieur,
- ✓ production d'énergie renouvelable dans les bâtiments, stockage,
- ✓ les équipements nécessaires à la mesure de la performance du bâtiment,
- ✓ désembouage du circuit de chauffage,
- ✓ dépenses d'ingénierie et de maîtrise d'œuvre

Seuls les travaux non encore réalisés (facture acquittée postérieure à la demande de subvention) au moment de la demande de subvention pourront être pris en compte.

3-3 Articulation avec les autres aides publiques

L'aide est cumulable avec les autres aides d'État collectives et notamment les aides de l'ANAH versées aux copropriétés dégradées ou en difficultés qui bénéficient de modalités particulières de financement en particulier dans le cadre du programme « Habiter Mieux »

L'aide est également cumulable avec les aides individuelles de l'ANAH et des partenaires de l'OPAH-RU ainsi qu'avec les aides d'État individuelles telles que le crédit d'impôt pour la transition énergétique ou l'éco-PTZ. Il conviendra néanmoins d'en vérifier les compatibilités.

Concernant les aides de la Ville et de GrandAngoulême au syndicat des copropriétaires, le taux de subventionnement de 30% pourra être minoré afin que le taux global de subvention au syndicat des copropriétaires ne dépasse pas 50% du montant HT des travaux qui contribuent à l'amélioration de la performance énergétique du projet. A noter que la prise en compte des travaux non éligibles à la TVA à 5,5 % est conditionnée à la validation du comité technique d'instruction des aides.

Afin de vérifier le taux global de subventionnement il sera attendu du syndicat des copropriétaires l'exposé du plan de financement intégrant l'ensemble des aides collectives.

4 - Exigences techniques

4-1 Caractéristiques générales exigées pour les travaux

Les travaux devront :

- ✓ permettre de réduire a minima de 25 % les consommations conventionnelles d'énergie. Une étude validée par un engagement de la maîtrise d'œuvre sera produite garantissant que le programme de travaux atteint l'objectif,

- ✓ respecter les critères techniques en vigueur (RT existante),
- ✓ être réalisés par des entreprises labellisées RGE pour les travaux relevant de catégories concernées par la labellisation RGE,
- ✓ intégrer un traitement de la ventilation en cas d'isolation des murs et/ou de changement des huisseries (sauf à ce que le maître d'œuvre atteste que l'installation en place assure un renouvellement d'air respectant les valeurs réglementaires minimales),
- ✓ être globalement cohérents et équitables envers l'ensemble des copropriétaires, notamment en isolant l'ensemble des planchers hauts et bas et des pignons dès lors que cela est techniquement et juridiquement réalisable à un coût raisonnable.

Ces critères de cohérence, d'équité ainsi que de coût raisonnable seront appréciés par le comité technique de sélection et de suivi des projets.

La prise en compte des travaux non éligibles à la TVA à 5,5 % est conditionnée à la validation du comité technique d'instruction des aides.

Les travaux en parties privatives devront être réalisés dans le cadre d'une commande groupée pour que ce poste de travaux soit pris en compte à la fois dans le calcul du montant de la subvention et de l'atteinte du résultat.

4-2 Engagements spécifiques du bénéficiaire

Le syndicat des copropriétaires devra:

- ✓ commencer les travaux dans les 6 mois suivant la décision d'attribution de l'aide, délai renouvelable une fois sur demande motivée, et les réaliser dans les 3 ans suivant l'attribution de la subvention.
- ✓ faire figurer les logos des financeurs sur les documents produits, les éventuels documents de communication et sur les panneaux de chantier.

En cas de non-exécution de ces obligations, le syndicat des copropriétaires perdra le bénéfice de la subvention et devra rembourser les avances éventuellement reçues.

Par ailleurs, il conviendrait que le syndicat des copropriétaires mandate un prestataire pour réaliser l'évaluation des performances énergétiques de la copropriété la seconde année après les travaux.

5- Contenu du dossier de demande d'aide (Ville d'Angoulême et Grand Angoulême)

Le dossier transmis devra comporter :

- ✓ le formulaire de demande renseigné et signé (annexe 1)
- ✓ un RIB au nom du syndicat de copropriétaires
- ✓ une copie de l'étude de maîtrise d'œuvre avec notamment l'étude thermique complète avec les hypothèses de calcul descriptif du projet architectural
- ✓ les devis résultant de la consultation des entreprises
- ✓ la copie du PV de l'AG qui engage le projet

6- Modalités d'attribution et de versement de l'aide (Ville d'Angoulême et Grand Angoulême)

6-1 Modalités d'attribution

Les dossiers de demande d'aide doivent être transmis à la Ville d'Angoulême via le prestataire assurant le suivi-animation de l'OPAH-RU et ce volet de l'opération en particulier. Ils devront être déposés au plus tard en mars 2022.

Le prestataire assure une permanence du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h à :

Atelier d'urbanisme,
6 place Bouillaud, 16000 Angoulême

Les dossiers seront examinés au fur et à mesure de leur dépôt par le comité technique de sélection et de suivi des projets prévu par la convention d'OPAH-RU.

Les projets répondant à l'ensemble des critères d'éligibilité seront aidés dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien.

Il est conseillé de déposer une demande d'avis préalable sur la base d'un estimatif de travaux dressé par le syndic ou la maîtrise d'œuvre au moins 2 mois avant l'Assemblée Générale (AG) de vote des travaux. Cela permettra de vérifier l'éligibilité du dossier avant l'AG et de connaître et garantir le montant de la subvention en cas de vote effectif des travaux. L'éligibilité de la copropriété à l'aide et la réservation des crédits pour 4 mois sera notifiée par courrier.

L'attribution effective de la subvention est conditionnée au vote des copropriétaires et de l'envoi du PV d'AG et des devis des offres retenues dans les 4 mois suivants la notification de l'accord de principe par la Ville d'Angoulême et le GrandAngoulême. A défaut cet accord de principe sera caduc.

Le montant de la subvention sera ajusté en fonction du ou des devis retenu(s).

L'attribution définitive de la subvention fera l'objet de deux notifications distinctes engageant d'une part la Ville d'Angoulême et d'autre part le GrandAngoulême.

6-2 Modalités de versements de l'aide

6-2-1 Pour ce qui concerne la part de la Ville d'Angoulême :

Le paiement de la subvention pourra s'effectuer en plusieurs versements :

1. Versement d'une avance de 30% de la subvention brute avant le début des travaux après signature des arrêtés attributifs de subvention sur demande de la copropriété précisant la date de démarrage des travaux.
2. Versement d'un second acompte de 50% de la subvention brute sur demande du syndic accompagnée d'une attestation signée du maître d'œuvre justifiant de l'avancement des travaux à hauteur d'au moins 50% ;
3. Versement du solde sur présentation
 - d'un état récapitulatif détaillé des dépenses éligibles, certifié par le maître d'œuvre et des factures correspondantes
 - du plan de financement définitif du projet et d'un état des versements effectués par les co-financeurs du projet le cas échéant.
 - d'une attestation de fin de travaux

Le versement ne pourra se faire que sur un compte séparé au nom du syndicat de copropriétaires. Le projet devra être réalisé conformément aux engagements pris, notamment en ce qui concerne la nature des travaux visant En cas de non-respect des engagements.

6-2-2 Pour ce qui concerne la part de GrandAngoulême :

Le GrandAngoulême versera sa participation financière en une fois sur le compte indiqué par le bénéficiaire sur fourniture de la fiche de calcul au paiement.

Annexe 1 - Formulaire de candidature à une subvention

Cadre Réserve à l'administration :

- N° de dossier :
- Date d'envoi du dossier (cachet de la poste) :
- Instructeur :
- Observation :
- Décision n° :
- Date d'envoi de la notification :
- Dates de réception des factures :
- Dates de pré-mandatement :

OPAH-RU

Dispositif de soutien à la rénovation des
immeubles de logements en copropriétés

DEMANDE DE SUBVENTION VILLE D'ANGOULEME
ET GRANDANGOULEME

IDENTIFICATION DU CANDIDAT

Nom de la copropriété :
Adresse :
.....
.....
CP : Ville :
Le cas échéant N° SIRET :
Année de construction : 19....

	Logements	Autres lots principaux (commerces, bureaux...)
Nombre		
Surface en m ²		
Tantièmes		

Coordonnées du Président du Conseil Syndical

Nom : Prénom :
Adresse :
CP : Ville :
Tel : Mél :

Copropriété gérée par le syndic :
 n° SIRET
 mandaté pour une durée de année(s)
 par l'AG tenue en date du
 Adresse :
 CP : Ville :
 Nom prénom du gestionnaire :
 Tel : Mél :

Date prévisionnelle de début des travaux : / /

Les coûts prévisionnels des travaux, soit sur la base des devis les plus élevés qu'il est envisagé de présenter en AG, soit sur celle des devis choisis par l'AG, soit sur la base de l'estimation du Maître d'oeuvre accompagnée d'un rescrit, sont à détailler dans le bordereau d'engagement du maître d'oeuvre (annexe .3).

	Montant travaux éligibles à la TVA à 5,5 % (en € HT)	Montant travaux éligibles à la TVA à 10% (en € HT)	Montant travaux éligibles à la TVA à 20% (en € HT)
TOTAUX TRAVAUX (€ HT)			
TOTAUX TRAVAUX (€ TTC)			

DÉPENSES INGÉNIERIE ET ASSURANCE	Montant TTC
Maîtrise d'oeuvre (suivi des travaux)	
Coordonnateur SPS	
Suivi des travaux par le syndic	
Assurance Dommage Ouvrage	
Sensibilisation et Suivi-optimisation des équipements en année 1	
Évaluation de la performance énergétique en année 2 (si prestataire)	
TOTAL INGÉNIERIE ET ASSURANCE	

COMPLÉMENTS D'INFORMATION

Si nécessaire, vous pouvez préciser ci-dessous des éléments qui vous semblent pouvoir faciliter l'instruction de votre dossier :

ENGAGEMENTS

Je soussigné (e), syndic mandaté par la copropriété :
NOM, prénom et qualité :

.....

Sollicite la participation financière de la Ville d'Angoulême et du GrandAngoulême au programme de réhabilitation énergétique de la copropriété cité en objet.

Certifie que :

- Les renseignements portés sur la présente demande sont exacts,
- Avoir pris connaissance du règlement du dispositif de soutien à la rénovation des immeubles de logements en copropriétés – subvention travaux et accepte que la copropriété soit liée par les termes et conditions de ce règlement.

Reconnaît que :

Seule la décision expresse d'octroi de la subvention par décision de la Ville d'Angoulême et du GrandAngoulême, suivie de la signature d'arrêtés attributifs de subvention engagent les collectivités sur les plans juridique et financier ;

Toute fausse déclaration entraînera la nullité de la demande et la restitution de la subvention.

Fait à le

Signature :

(précédée de la mention « Lu et approuvé »)