



DISPOSITIF D'INTERVENTION METROPOLITAIN

FONDS DE SOLIDARITE CLIMAT EN FAVEUR DES COPROPRIETES EN DIFFICULTE

Article 1. OBJECTIF

Le présent dispositif vise à soutenir les syndicats de copropriétaires en difficulté dans le financement des travaux nécessaires à une rénovation performante (au sens de la loi Climat et résilience, promulguée le 22 août 2021) et une requalification durable de leur résidence.

Il a également pour objectif de réduire le taux d'effort pour les ménages les plus modestes afin qu'ils puissent s'engager dans la démarche de réhabilitation et donc d'assurer le vote collectif en assemblée générale de copropriété.

Sa mise en œuvre s'inscrit dans les opérations programmées sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole en partenariat avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Les aides métropolitaines y viennent utilement compléter les aides de l'Anah et permettre leur majoration, dans une convergence d'objectifs et de moyens conformément à la délibération de l'Anah 2021-47 du conseil d'administration du 8 décembre 2021.

Article 2. BENEFICIAIRES

Les bénéficiaires des aides collectives sont les syndicats de copropriétaires dont l'immeuble ou les immeubles remplissent les conditions suivantes :

- être situés sur les 28 communes composant le territoire de Bordeaux Métropole,
- être situés dans un périmètre de programme animé curatif de type opah, opah-ru, opah-cd ou plan de sauvegarde (y compris en phase d'élaboration) sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole,
- être immatriculés au Registre national des copropriétés,
- avoir un minimum de 75% de lots à usage d'habitation principale (ou à défaut avec un minimum de 75% de tantièmes de lots à usage d'habitation principale), à l'échelle de(s) l'immeuble(s) concernés par les travaux,
- être achevés depuis plus de 15 ans à la date de dépôt de la demande de subvention.

L'aide s'applique à la totalité des lots de l'immeuble. Toutefois les syndicats des copropriétaires dits « mixtes » comptant un bailleur social en leur sein sont éligibles aux aides métropolitaines dans les conditions suivantes. Bordeaux Métropole étudiera au cas par cas, notamment au regard des résultats de l'enquête sociale réalisée auprès des copropriétaires et du plan de financement prévisionnel, les modalités d'octroi de l'aide au syndicat, selon les alternatives suivantes :

- en excluant les quotes-parts travaux à la charge du bailleur social de l'assiette

subventionnable,

- ou en considérant l'intégralité des dépenses du syndicat des copropriétaires, mais en demandant au bailleur social de rétrocéder sa part de subvention aux autres copropriétaires (propriétaires occupants et bailleurs) en fonction des tantièmes, dans le cadre d'une résolution à voter en AG.

Par dérogation, dans l'attente de la mise en œuvre d'un nouveau dispositif animé dédié sur le centre historique de Bordeaux, et dans ce périmètre uniquement, les copropriétés placées sous mesures prescrites au titre de la lutte contre l'habitat indigne (insalubrité, saturnisme, péril ordinaire, sécurité des équipements communs) sont éligibles aux aides métropolitaines telles que décrites dans le présent règlement.

Article 3. NATURE DES AIDES

Afin d'accompagner les syndicats de copropriétaires dans la requalification de leur(s) immeuble(s), le présent règlement d'intervention, adopté par délibération n°xxxx du 20 mai 2022 comprend :

- **une aide collective aux travaux** de rénovation globale (y compris travaux d'urgence) avec une forte dimension énergétique, assortie de bonus et de primes individuelles sous conditions de ressources ;
- **des aides à l'ingénierie et prestations intellectuelles nécessaires à la conception et réalisation du projet** (maîtrise d'œuvre, coordination SPS, diagnostics techniques, etc).

Cumul des aides

Les aides *Fonds de solidarité Climat de Bordeaux Métropole* participent des dispositifs de soutien publics dont peut bénéficier un syndicat de copropriétaires dans le cadre des dispositifs animés sous maîtrise d'ouvrage métropolitaine.

Dans ce cadre, elles ont pour objectif de faire effet levier et donc de déclencher la majoration de l'aide de l'Anah au syndicat des copropriétaires du fait du cofinancement de Bordeaux Métropole, conformément à la délibération de l'Anah 2021-47 du conseil d'administration du 8 décembre 2021 (règle du x+x).

Elles sont donc cumulables avec les autres aides publiques, et viennent, après étude du plan de financement, en complément de celles-ci. Conformément aux règles prévues par le Règlement général de l'Anah en matière d'écrêtement, les aides publiques cumulées attribuées en faveur des copropriétés en difficulté (7° du I du R. 321-12 du CCH) peuvent financer jusqu'à 100 % TTC de la dépense.

L'attribution de l'aide métropolitaine étant conditionnée à l'atteinte d'un gain énergétique de 35% minimum (cf. infra), seuil à partir duquel l'Anah octroie la prime « MaPrimeRenov' Copropriétés en difficulté », la valorisation des Certificats d'Economie d'Energie est réservée en exclusivité à l'Anah.

Les aides *du Fonds de solidarité climat* ne sont pas cumulables avec les aides collectives et individuelles *Ma Rénov* de Bordeaux Métropole.

1. Aide aux travaux de rénovation

Conditions d'attribution

En sus des conditions décrites dans l'article 2, l'attribution de l'aide aux travaux *Fonds de solidarité climat- Copropriété* est conditionnée au respect des critères suivants :

- Avoir réalisé préalablement un diagnostic complet de la copropriété, démontrant l'existence d'un potentiel de redressement,
- Avoir élaboré une stratégie de redressement en vue d'un retour pérenne à un fonctionnement normal de la copropriété,
- Avoir défini préalablement un programme de travaux cohérent : identification et hiérarchisation des travaux en fonction des caractéristiques du bâti, des urgences sanitaires et sécuritaires, de l'état des parties communes et privatives et des besoins en travaux correspondants, notamment énergétiques, de la faisabilité financière et du rapport qualité/prix du projet. Le phasage du programme travaux s'inscrit dans le cadre global de la stratégie de redressement.
- Être accompagnée par un opérateur spécialisé pour la réalisation du diagnostic complet, l'élaboration de la stratégie de redressement et la définition du programme de travaux. Celui-ci intervient dans le cadre d'un dispositif d'ingénierie sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole : étude pré-opérationnelle ou équivalent (Diagnostic multicritères Popac), suivi-animation d'une opération programmée, d'un Plan de sauvegarde (phase d'élaboration et phase de mise en œuvre).
- Proposer au vote en assemblée générale un programme de travaux ouvrant aux aides métropolitaines décrites ci-dessous et donc permettant l'atteinte d'un gain énergétique minimum de 35% ou la cible BBC.

Concernant l'évaluation de la performance énergétique et environnementale

L'attribution de l'aide est subordonnée à la production d'une évaluation énergétique établie conformément aux modalités de calcul en vigueur à la date de réception de la demande. A ce jour, elle implique le respect des critères suivants.

Cette évaluation, jointe au dossier de demande d'aide, indique la consommation conventionnelle du bâtiment en kWhep/m².an et son étiquette énergie telles que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux, d'une part, et telles que projetées après travaux, d'autre part ;

Dans le cas où le projet fait l'objet d'une modification en cours d'opération, une nouvelle évaluation énergétique indiquant les valeurs après travaux correspondant au projet finalement réalisé doit être fournie.

L'évaluation ou l'audit est réalisée globalement au niveau du bâtiment ou de l'immeuble, au moyen d'une méthode ou d'un logiciel adaptés tels que 3CL-DPE 2021, par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI, ou de références pour l'audit énergétique des bâtiments d'habitation collective ou par une méthodologie équivalente. La valeur des émissions annuelles de gaz à effet de serre après travaux, rapportées à la surface habitable, doit être inférieure ou égale à la valeur initiale de ces émissions avant travaux.

L'éligibilité aux aides s'analyse à l'échelle de chaque bâtiment.

Dépenses éligibles

L'aide au syndicat des copropriétaires est calculée sur la totalité des travaux subventionnables appliqués à la totalité des lots de l'immeuble ou du bâtiment concerné, hors cas des copropriétés mixtes soumises à étude d'opportunité tel que décrite dans l'article 2 du présent règlement.

L'aide est destinée à financer les travaux de rénovation globale, dont les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux urgents **subventionnables par l'Anah** et portant sur :

- les parties communes et équipements communs de l'immeuble,
- ainsi que, le cas échéant, les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat de copropriétaires en application du f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété.

Et qui permettent l'atteinte du gain de performance énergétique du ou des bâtiments attendus par le présent règlement et justifiés par une évaluation énergétique décrite ci-dessus.

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre d'exécution ou autres prestations intellectuelles (coordonnateur SPS, bureau de contrôle, etc) sont prises en compte dans l'assiette de subvention et au prorata des travaux subventionnés (cf. infra).

La conception de la rénovation et les travaux doivent faire appel à des professionnels de la construction. Les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par des entreprises bénéficiant de la qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) lorsqu'une telle qualification existe pour les travaux.

Liste des travaux éligibles

La liste des travaux éligibles est conforme à la liste des travaux recevables par l'Anah en vigueur, tels qu'inscrits à ce jour dans la délibération 2010-61 du 30 novembre 2010 du Conseil d'administration de l'Anah relative à l'adaptation de la liste des travaux recevables et dans l'instruction sur les conditions et modalités d'application de la délibération 2021-47 de l'Anah.

Les caractéristiques techniques des travaux éligibles se conformeront aux dispositifs nationaux, sauf dérogation. Par dispositifs nationaux, il est entendu l'arrêté en vigueur soit celui du 17 novembre 2020 relatif aux caractéristiques techniques et modalités de réalisation des travaux et prestations dont les dépenses sont éligibles à la prime de transition énergétique « MaPrimeRénov' » à la date de rédaction du présent dispositif. Le choix des matériaux et des procédés constructifs sera de préférence à faible impact environnemental et à forte longévité.

Les travaux devront également respecter les prescriptions des autorités compétentes en matière de protection et de conservation du patrimoine classé et/ou protégé du territoire métropolitain et les règlements d'urbanisme.

Pour les travaux de rénovation avec extension, les dépenses éligibles prendront en compte les dépenses liées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique de la partie existante, et les dépenses liées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique indissociables de l'ensemble du bâti (Systèmes de production de chauffage, de ventilation et d'eau chaude sanitaire).

Montant de l'aide

DEPENSES ELIGIBLES AUX AIDES		
TRAVAUX ET PERFORMANCE CIBLE	MONTANT DE L'AIDE « FONDS DE SOLIDARITE CLIMAT »	
Bouquet de travaux dont le gain prévisionnel sur les consommations d'énergie primaire est d'au moins 35 %	10% sans plafonds de travaux, sur la base des travaux éligibles de l'Anah (répartition aux tantièmes)	
Rénovation performante BBC	15% sans plafonds de travaux, sur la base des travaux éligibles de l'Anah (répartition aux tantièmes)	
BONUS mobilisables	Financement AG extraordinaire du vote des travaux	Jusqu'à 500 € / copropriété
	Bonus « Recours à des éco-matériaux » (comprenant à minima 80% de matériaux biosourcés ou recyclés), pour l'intégralité d'un poste de travaux	+2% de l'aide socle au syndicat des copropriétaires
	Bonus « Recours à une énergie renouvelable thermique pour le chauffage ou la production d'eau chaude sanitaire » : raccordement réseau de chaleur, solaire, bois, etc	+3% de l'aide socle au syndicat des copropriétaires
Primes individuelles PO modestes et très modestes	750 € par logement pour les ménages modestes 1 500 € par logement pour les ménages très modestes	

Le gain devra être justifié, avant et après travaux, par une évaluation énergétique telle que décrite ci-dessus.

Modalités d'attribution

Les modalités d'attribution et de versement des aides métropolitaines aux travaux seront intégrées et précisées dans la convention du dispositif programmé sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole dans lequel la copropriété s'inscrit, suivant la stratégie globale de redressement et selon les besoins et temporalités du projet.

Pour toute demande de subvention, il convient de renseigner le formulaire de demande de subvention transmis par Bordeaux Métropole et de joindre l'ensemble des pièces obligatoires listées dans le formulaire.

Les primes individuelles pour les ménages modestes et très modestes éligibles font l'objet d'une demande collective groupée par leur syndic, mandataire commun.

Les projets éligibles seront aidés dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien et des crédits affectés aux opérations.

2. Aides à l'ingénierie : maîtrise d'œuvre et autres prestations intellectuelles

Les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre ou autres prestations intellectuelles (coordonnateur SPS, bureau de contrôle, diagnostics techniques) nécessaires à la conception et réalisation des travaux sont éligibles aux aides métropolitaines.

Montant de l'aide et modalités d'attribution

Les dépenses éligibles sont considérées et instruites selon deux étapes :

- En phase conception du projet de travaux, en amont du vote des travaux en assemblée générale :

Afin d'engager au moment opportun la conception du projet de travaux, les aides à l'ingénierie pourront être versées, en fonction de la situation et de l'état d'avancement de la contractualisation propre au dispositif programmé :

- dès la phase pré-opérationnelle du futur dispositif programmé : en phase d'étude pré-opérationnelle, ou suite à un diagnostic multicritères du Popac valant étude pré-opérationnelle et permettant d'acter l'engagement dans un dispositif opérationnel, ou en phase d'élaboration d'un plan de sauvegarde. Dans ce cas, l'aide doit être sollicitée avant le commencement de la mission. Pour toute demande de subvention, il convient de renseigner le formulaire de demande de subvention et de joindre l'ensemble des pièces obligatoires listées dans celui-ci. La décision d'attribution sera adressée au bénéficiaire par courrier. A l'issue de la prestation, le bénéficiaire adressera une demande de

paiement à Bordeaux Métropole, accompagnée des pièces requises et décrites dans le courrier d'attribution.

- ou, le cas échéant, dans le cadre de la convention du programme animé, qui précisera les modalités d'attribution et de versement.
- En phase réalisation des travaux : les dépenses correspondant à la maîtrise d'œuvre d'exécution ou autres prestations intellectuelles (coordonnateur SPS, bureau de contrôle, etc) sont prises en compte dans l'assiette de subvention des travaux et au prorata des travaux subventionnés.
Les modalités d'attribution et de versement des aides métropolitaines seront inscrites et précisées dans la convention du dispositif programmé.

AIDES A LA MAITRISE D'ŒUVRE ET AUTRES PRESTATIONS INTELLECTUELLES	MONTANT DE L'AIDE « FONDS DE SOLIDARITE CLIMAT »
En phase conception des travaux (maîtrise d'œuvre, sps, bureau de contrôle, diagnostics techniques)	50 % de la dépense HT
En phase réalisation des travaux (maîtrise d'œuvre, sps, bureau de contrôle)	10% de la dépense HT

Les projets éligibles seront aidés dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien et des crédits affectés à l'opération.

Article 4 - ENTREE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF

Ce dispositif annule et remplace le précédent adopté par les délibérations n°2014/0443 du 11 juillet 2014, n° 2015/0096 du 13 février 2015, n° 2018/572 du 25 septembre 2018 et n° 2019/462 du 12 juillet 2019. Des mesures transitoires pourront être adoptées pour assurer une continuité dans le traitement des demandes de soutien.

La durée d'application de ce règlement s'achève dès lors que les crédits alloués au présent dispositif et aux opérations programmées auront été affectés. Il ne sera plus possible de subventionner de nouveaux projets sauf à ce que de nouveaux crédits aient été votés ou affectés.