



Aide à la rénovation énergétique niveau BBC pour des immeubles en copropriétés

Règlement d'intervention « Mission de Maîtrise d'œuvre de conception et d'ingénierie financière »

1. Contexte général

L'intervention de Bordeaux Métropole en matière de rénovation énergétique des copropriétés s'inscrit dans le double champ de nouvelles compétences en matière de maîtrise de la demande en énergie et d'amélioration du parc immobilier bâti.

Elle entend répondre aux enjeux sociaux et d'habitat, de réhabilitation du parc, de lutte contre le mal logement et la précarité énergétique tout en poursuivant des objectifs environnementaux de lutte contre le réchauffement climatique.

Le parc bâti résidentiel ancien constitue en effet le premier gisement d'économies d'énergie sur le territoire métropolitain : avec presque 5000 GWh, les 350 000 logements existants représentent près du tiers de l'énergie consommée sur notre territoire en 2010, devant les transports (28%). Responsable de 28 % des émissions de Gaz à effet de serre en 2010, le parc bâti résidentiel est par ailleurs le troisième poste d'émissions derrière les transports et l'industrie. Au sein de ce parc, les logements privés collectifs représentent plus de 132000 unités, soit 35 % des logements de l'agglomération et cumulent donc des enjeux sociaux, urbains et environnementaux considérables.

Forte de ce constat, Bordeaux Métropole a donné en 2015 à sa politique d'intervention dans le parc privé une dimension plus ambitieuse. L'établissement a, d'une part, lancé les travaux de déploiement d'une plate-forme locale de la rénovation énergétique de l'habitat privé. D'autre part, au-delà de son programme habituel de délivrance d'aides destiné aux publics modestes et très modestes, un dispositif d'aide renforcée à la rénovation énergétique des logements qui porte sur un public élargi est entré en vigueur dans le cadre du Plan Climat. Les copropriétés constituent une des cibles de ces aides financières pour des travaux de rénovation énergétique en parties communes et pour le recours à un maître d'œuvre, qui sont mobilisables sous conditions, dont notamment l'atteinte d'un gain de performance énergétique de 25 %. Pour mettre en œuvre cette politique publique, la Métropole bordelaise s'appuie notamment sur l'Alec, qui propose un service d'accompagnement aux copropriétés dans la rénovation énergétique de leurs parties communes.

C'est avec ce dispositif que Bordeaux Métropole articule les fonds Ville de demain du Programme d'Investissement d'Avenir gérés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) pour le compte de l'Etat, qui viennent financer de façon complémentaire les

copropriétés prêtes à s'engager dans un scénario ambitieux de niveau BBC et qui font l'objet de ce présent règlement.

2. Objectifs du dispositif

La subvention à la maîtrise d'œuvre est destinée à des copropriétés qui ont déjà réalisé un audit énergétique dont l'un des scénarios permet d'atteindre le niveau BBC.

Cette aide à l'ingénierie est un levier pour inciter les copropriétaires à intégrer dans la mission de maîtrise d'œuvre de conception l'approfondissement d'un scénario de rénovation BBC, en prenant en charge le surcoût lié à une maîtrise d'œuvre plus complexe que dans le cas d'une rénovation énergétique plus classique. Elle constitue donc un maillon essentiel dans la chaîne vers le vote des travaux permettant une rénovation BBC.

D'autre part le retour d'expériences de l'Alec montre qu'il est indispensable pendant la maîtrise d'œuvre de conception, de connaître les aides mobilisables ainsi que les possibilités de financement pour chaque copropriétaire afin de faire voter le scénario de travaux. L'ingénierie financière sera donc également subventionnable, comme un volet d'une mission de maîtrise d'œuvre globale ou indépendamment pour les copropriétés disposant déjà de l'analyse d'un scénario BBC par un maître d'œuvre.

3. Bénéficiaires

L'aide à la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre de conception BBC peut être attribuée, dans la limite de l'enveloppe financière allouée au dispositif de soutien, aux syndicats de copropriétaires qui remplissent les conditions suivantes :

- L'immeuble doit être :
 - o En copropriété verticale et à vocation principale d'habitat,
 - o Construit après 1945 et avant 1990,
 - o Situé sur l'une des 28 communes de la Métropole.
- La mission de maîtrise d'œuvre doit répondre aux exigences fixées à l'article 5.
- Le syndicat de copropriétaires doit :
 - o Avoir réalisé préalablement un audit ou une étude montrant un potentiel de rénovation BBC, (avec une tolérance de 10%),
 - o Avoir inscrit la copropriété sur le site CoachCopro pour faciliter le déroulé du projet et signer la charte d'accompagnement Ecocité 2 avec l'Alec,
 - o Réaliser un cahier des charges validé par l'Alec et consulter au moins 3 entreprises,
 - o Demander la subvention avant la réalisation complète de la mission de maîtrise d'œuvre et/ou d'ingénierie financière (possibilité d'adapter ou compléter une mission en cours pour répondre aux critères du dispositif)
 - o S'engager à respecter les engagements spécifiques listés chapitre 6.

Les dossiers de demande d'aide peuvent être transmis à Bordeaux Métropole à partir du 15 Septembre 2016 et jusqu'au 30 avril 2018. Les conventions d'attribution entre Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires devront impérativement être signées avant le 16 septembre 2018.

4. Aide proposée

4.1 Montant de l'aide proposée

Bordeaux Métropole prend en charge 50% du coût TTC des études de maîtrise d'œuvre de conception et/ou d'ingénierie financière (avant la phase travaux).

Dans le cas où la demande d'aide concernerait uniquement une mission de maîtrise d'œuvre de conception, la subvention serait plafonnée à 15000 €.

Cas particulier

Si le scénario de travaux que la copropriété souhaite étudier est différent du scénario BBC proposé dans l'audit énergétique, la mission de maîtrise d'œuvre de conception pourra intégrer une étude thermique complémentaire (méthode T-H-C-E ex) afin de vérifier si ce scénario alternatif permet également d'atteindre le niveau BBC :

- Si la copropriété ne peut pas atteindre le niveau BBC (avec une tolérance de 10%), seule cette étude sera subventionnée, à hauteur de 50% de son coût TTC et dans la limite de 1500 € de subvention.
- Si le scénario envisagé permet d'atteindre le niveau BBC, son coût est pris en compte au titre des dépenses d'étude de maîtrise d'œuvre.

4.2 Articulation avec les autres aides publiques

L'aide n'est pas cumulable avec les autres aides d'Etat collectives et notamment :

- Les fonds de l'Ademe,
- Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- Les aides de l'Anah versées aux copropriétés dégradées ou en difficulté qui bénéficient de modalités particulières de financement de la part du Programme d'Investissement d'Avenir (PIA) et de l'Anah dans le cadre du programme « Habiter Mieux ».

5. Exigences sur le contenu de la mission

5.1 Mission de maîtrise d'œuvre de conception

La mission de maîtrise d'œuvre complète devra :

- établir un état des lieux et fournir une analyse architecturale et technique du bâti existant. Une attention particulière sera apportée au confort acoustique des logements.
- intégrer dans les travaux le désembouage et l'équilibre des réseaux de chauffage collectif, s'il y a changement de chaudière,
- intégrer dans les travaux 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)
- Proposer un programme global d'intervention de rénovation niveau BBC cohérent au regard des attentes exprimées par les copropriétaires, éventuellement avec des variantes :
 - o Avant-projet sommaire,
 - o Avant-projet détaillé,
 - o Dossier de consultation des entreprises,
 - o Analyse des propositions
- Actualiser l'étude thermique en fonction de ce programme en méthode T-H-C-E ex,
- Afin de faciliter l'évaluation des performances énergétiques du bâtiment, prévoir l'installation de compteurs d'énergie et d'eau et de capteurs de température sur les installations collectives.
- Préparer/réaliser (à choisir en fonction des missions du syndic) les démarches administratives (permis de construire, déclaration préalable...)
- Négocier les certificats d'économie d'énergie (CEE)

- Fournir l'ensemble des éléments nécessaires à l'obtention des aides mobilisables par la copropriété (caractéristiques techniques thermiques et devis par exemple).

5.2 Mission d'ingénierie financière

La mission d'ingénierie financière devra :

- Etablir le plan de financement,
- Réaliser une simulation des aides mobilisables,
- Définir et présenter une stratégie financière adaptée au programme de travaux envisagé,
- Informer les copropriétaires individuellement et collectivement des aides mobilisables, de cette stratégie financière, des démarches à réaliser et, par déduction, du reste à charge potentiel.

6. Engagements spécifiques du bénéficiaire

Le syndicat des copropriétaires devra :

- Commencer la mission de maîtrise d'œuvre dans les 6 mois suivant la signature de la convention avec Bordeaux Métropole (renouvelable une fois sur demande motivée) et présenter la facture et les livrables dans les 18 mois suivant cette signature,
- Faire réaliser l'étude de maîtrise d'œuvre selon les exigences précisées ci-dessus
- Informer Bordeaux Métropole de l'avancée de l'étude et notamment des réunions de restitution à l'issue des différentes phases.
- Faire figurer les logos de Programme d'Investissement d'Avenir, de Bordeaux Métropole et de la Caisse des Dépôts sur les documents produits dans le cadre de l'étude
- Transmettre à Bordeaux Métropole les livrables de l'étude :
 - o Avant Projet Sommaire BBC
 - o Avant Projet Détaillé BBC,
 - o Etude thermique
 - o Dossier de Consultation des entreprises
 - o Analyse des propositions.

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

7. Modalités d'attribution et de versement de l'aide

7.1 Modalités d'attribution

Les dossiers peuvent être déposés auprès de Bordeaux Métropole à partir du 15 septembre 2016 et jusqu'au 30 avril 2018. Les conventions d'attribution entre Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires devront impérativement être signées avant le 16 septembre 2018.

Le dossier transmis devra comporter :

- Le formulaire de demande renseigné et signé
- La charte Alec
- Une copie de l'audit énergétique ou étude thermique montrant la faisabilité d'une rénovation BBC,
- Le cahier des charges de maîtrise d'œuvre de conception et/ou d'ingénierie financière,
- La copie des offres de maîtrise d'œuvre de conception et/ou d'ingénierie financière,

- La copie de l'étude de maîtrise d'œuvre de conception BBC en cas de demande d'aide pour ingénierie financière uniquement ou une attestation justifiant qu'une telle étude est en cours,
- Un RIB au nom du syndicat de copropriétaires.

Les dossiers seront examinés au fur et à mesure de leur dépôt dans le cadre d'un comité technique associant l'Alec et avec l'assistance éventuelle de la Caisse des Dépôts. 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 sa demande au moins 2 mois avant l'Assemblée générale de vote de la mission de maîtrise d'œuvre. 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 de la mission. L'éligibilité de la copropriété à l'aide et la réservation des crédits pour 4 mois sera notifiée par courrier. En cas de présentation de plusieurs devis, les crédits seront réservés sur la base de l'offre la plus onéreuse.

L'attribution effective de la subvention est conditionnée au vote des copropriétaires et à l'envoi du PV de l'AG et du devis de l'offre retenue dans les 4 mois suivants la notification de Bordeaux Métropole.

Le montant de la subvention sera le cas échéant ajusté en fonction du devis retenu.

L'attribution définitive de la subvention fera l'objet d'une convention signée entre Bordeaux Métropole et le syndicat des copropriétaires.

7.2 Modalités de versement

Le versement de l'aide est conditionné au respect des engagements du bénéficiaire, notamment en termes de délais :

- Démarrage de la mission dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention avec Bordeaux Métropole
- Réalisation de la mission et transmissions des justificatifs dans un délai de 18 mois suivant la signature de la convention avec Bordeaux Métropole.

Au-delà de ces délais, l'attribution de l'aide sera annulée.

La subvention sera versée en 1 fois, à l'issue de l'étude, sur présentation :

- Des livrables de l'étude,
- Du plan de financement définitif de l'étude et d'un état des versements effectués par les cofinanceurs du projet,
- De la facture acquittée certifiée par un expert-comptable ou un agent comptable.

Le versement ne pourra se faire que sur un compte séparé au nom du syndicat de copropriétaires.

Dans le cas où la copropriété n'aurait pas respecté ses engagements (voir article 5), la subvention ne serait pas versée.

8. Document à télécharger : Formulaire de candidature

9. Contact

Pour plus d'information sur ce dispositif ou sur l'accompagnement proposé par L'Alec :

- Connectez-vous au site www.coachcopro.com
- ou adresser un courriel à l'adresse coprorenov@bordeaux-metropole.fr