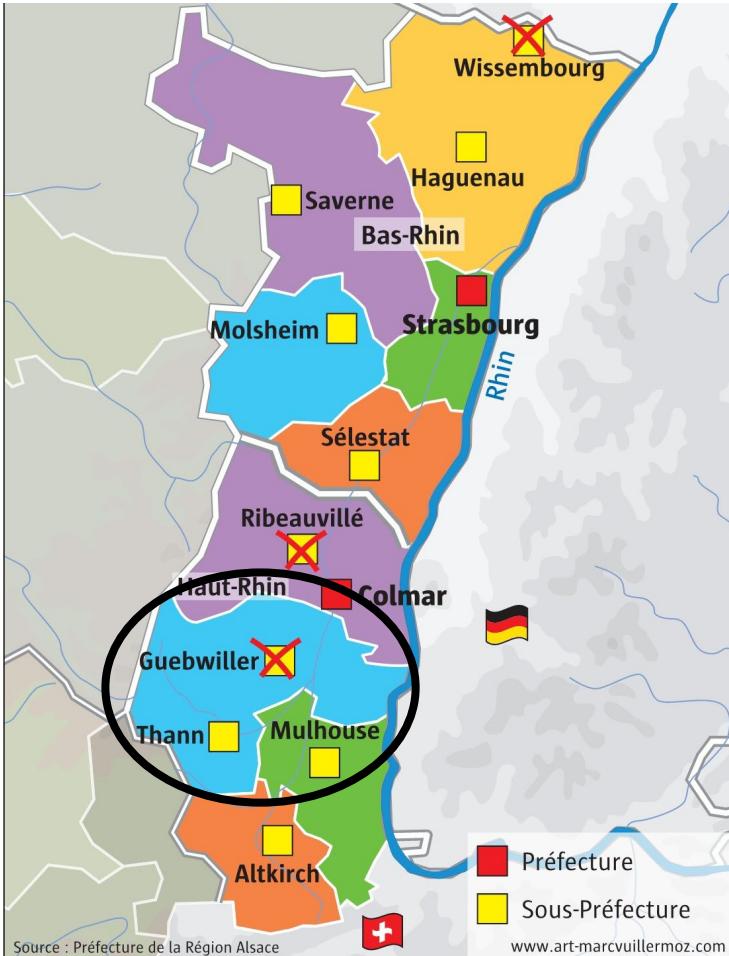


LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN CENTRE VILLE ANCIEN

Présentation de l'OPAH-RU de la Communauté des Communes de la Région de Guebwiller - volet Copropriétés Dégradées



/ JOURNÉE RÉGIONALE
FRANCE RENOV'

Atelier COPROPRIÉTÉS

1er Juillet 2025

1/ Présentation URBANIS

2/ Présentation du dispositif OPAH-RU - volet CD

3/ Contexte de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller

4/ Les enjeux et difficultés rencontrées

5/ Fin de l'opération



/ PRÉSENTATION
URBANIS

Une implantation nationale

Créé à Nîmes il y a 45 ans,
Urbanis compte aujourd'hui
12 agences régionales.



Qui sommes-nous?

Notre mission : répondre aux besoins des territoires dans leur diversités

/ ÉTUDES ET CONSEIL

Réaliser des études habitat et conseiller les acteurs publics



/ HABITAT ANCIEN

Requalifier et adapter l'habitat ancien



/ COPROPRIÉTÉS

Redresser les copropriétés fragiles ou dégradées



/ RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Accompagner les projets de rénovation énergétique de l'habitat privé



Quelques-unes de nos missions en cours à Mulhouse:

POPAC Tour de l'Europe

Copropriété IGH,
Montant des charges très élevés,
Taux d'impayés propriétaires et fournisseurs très important,
Mise sous administration judiciaire.



PDS DIAMANT NOIR

Copropriété située en centre ville,
Plus de la moitié des lots sont des studios,
Programme d'investissement -> pas de propriétaires occupants,
Problème d'occupation des biens : squats, traffic, points de deal,...
Taux d'impayés propriétaires et fournisseurs très important,
Mise sous administration judiciaire.



OPAH CD CONSTRUIRE

Copropriété en difficulté,
Nécessité de réaliser des travaux importants,
Rénovation énergétique.



02 / DISPOSITIF DE L'OPAH-RU ET
DU VOLET CD

Qu'est ce qu'un volet Copropriétés Dégradées dans une OPAH-RU?

- ⇒ L'Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain est un dispositif mis en place par une commune ou une communauté de communes en vue de **mettre en place des aides dans le cadre d'une volonté à réhabiliter les logements individuels de son parc immobilier.**

L'ouverture d'un volet Copropriétés Dégradées va permettre de pouvoir traiter également des **copropriétés qui subissent des problématiques multiples cumulées** :

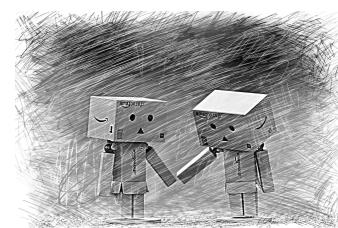
- ⇒ Difficultés d'ordre techniques,
- ⇒ juridiques,
- ⇒ financières,
- ⇒ sociales.

Qu'apporte l'ouverture d'un volet Copropriétés Dégradées dans une OPAH-RU?

⇒ **Une présence pour informer** : mise en place de permanences dans les mairies, rencontres avec les différentes acteurs (syndics, conseillers syndicaux, copropriétaires,...).



⇒ **Une présence pour accompagner** : aide à la remise en bonne gestion de la copropriété, aide à l'organisation et à la mise en place d'une bonne méthodologie pour les copropriétés sans syndic professionnel (inscription au registre national des copropriétés, aide à l'organisation des AG, aides sur les comptes,...).



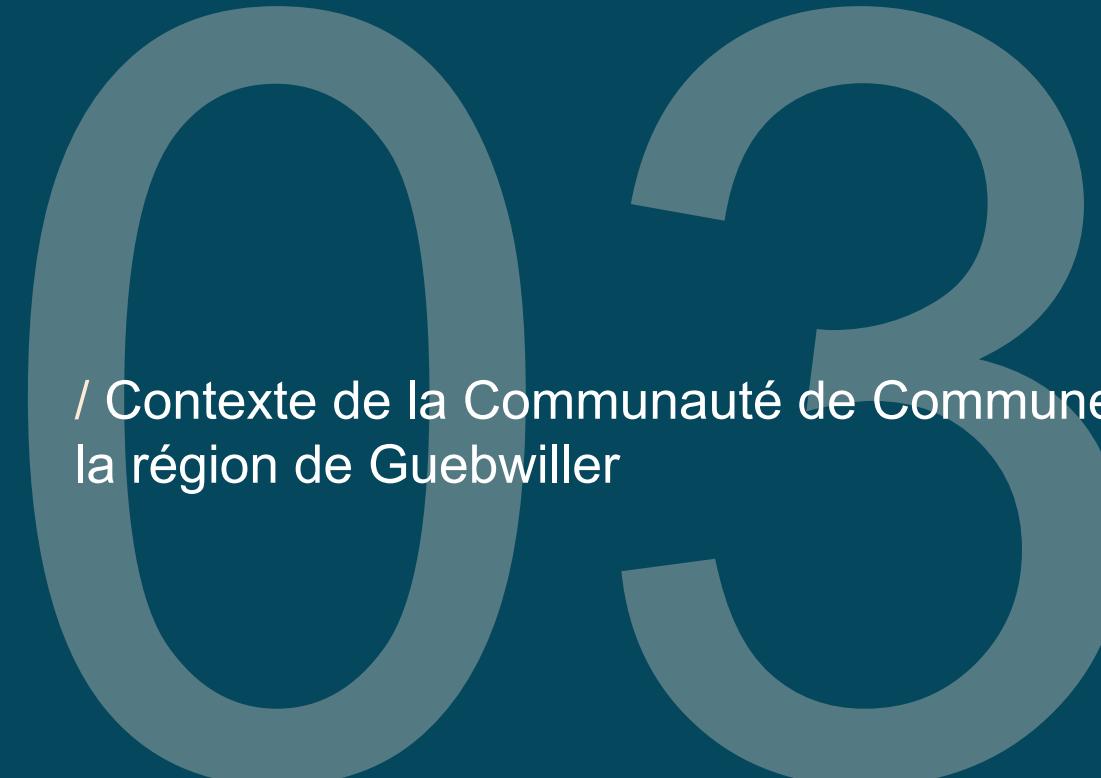
⇒ **Des instances de suivi régulières** : réunions de suivi avec le maître d'ouvrage et les équipes techniques.



⇒ **Des aides financières importantes** : 35% du montant des travaux éligibles avec possibilité d'appliquer l'effet dit du "X + X".

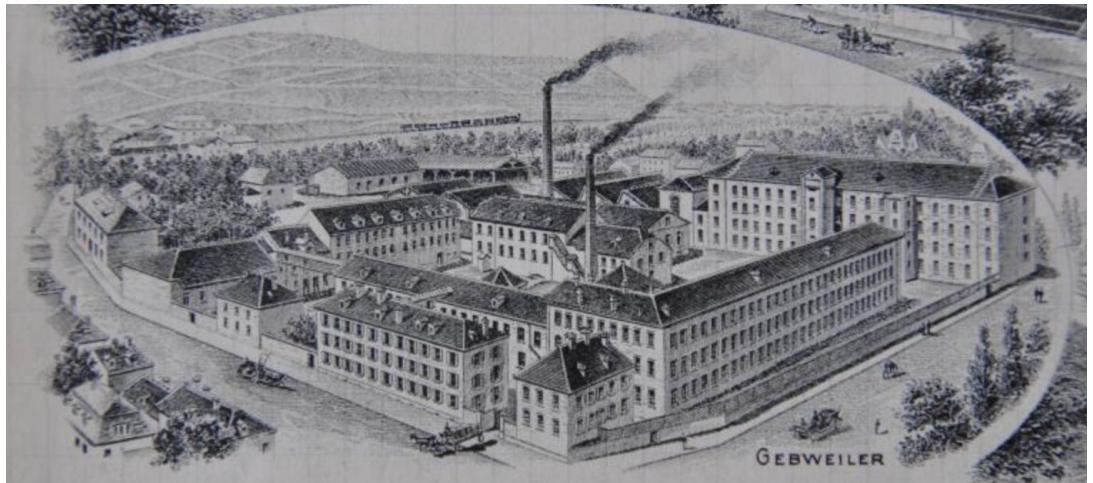


⇒ **Un temps d'opération de 5 ans** : adapté pour le temps de traitement - plus long - en copropriété et afin de permettre d'accompagner et de suivre le programme de son début à sa fin.

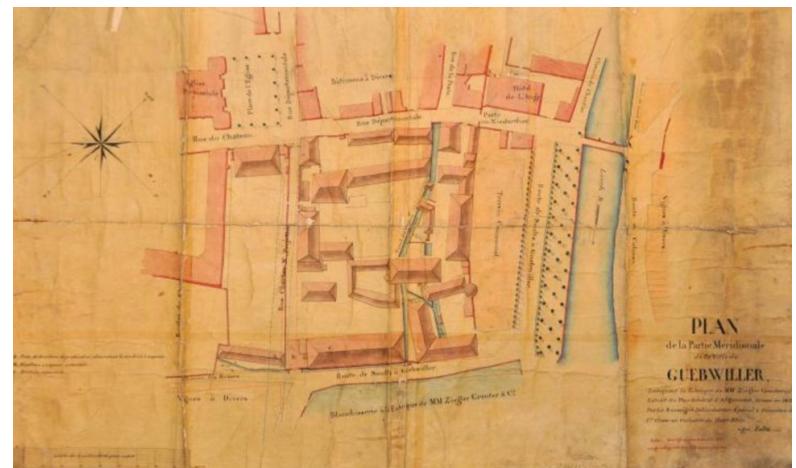


/ Contexte de la Communauté de Communes de
la région de Guebwiller

Un patrimoine architectural remarquable...



Ancienne filature textile de Guebwiller



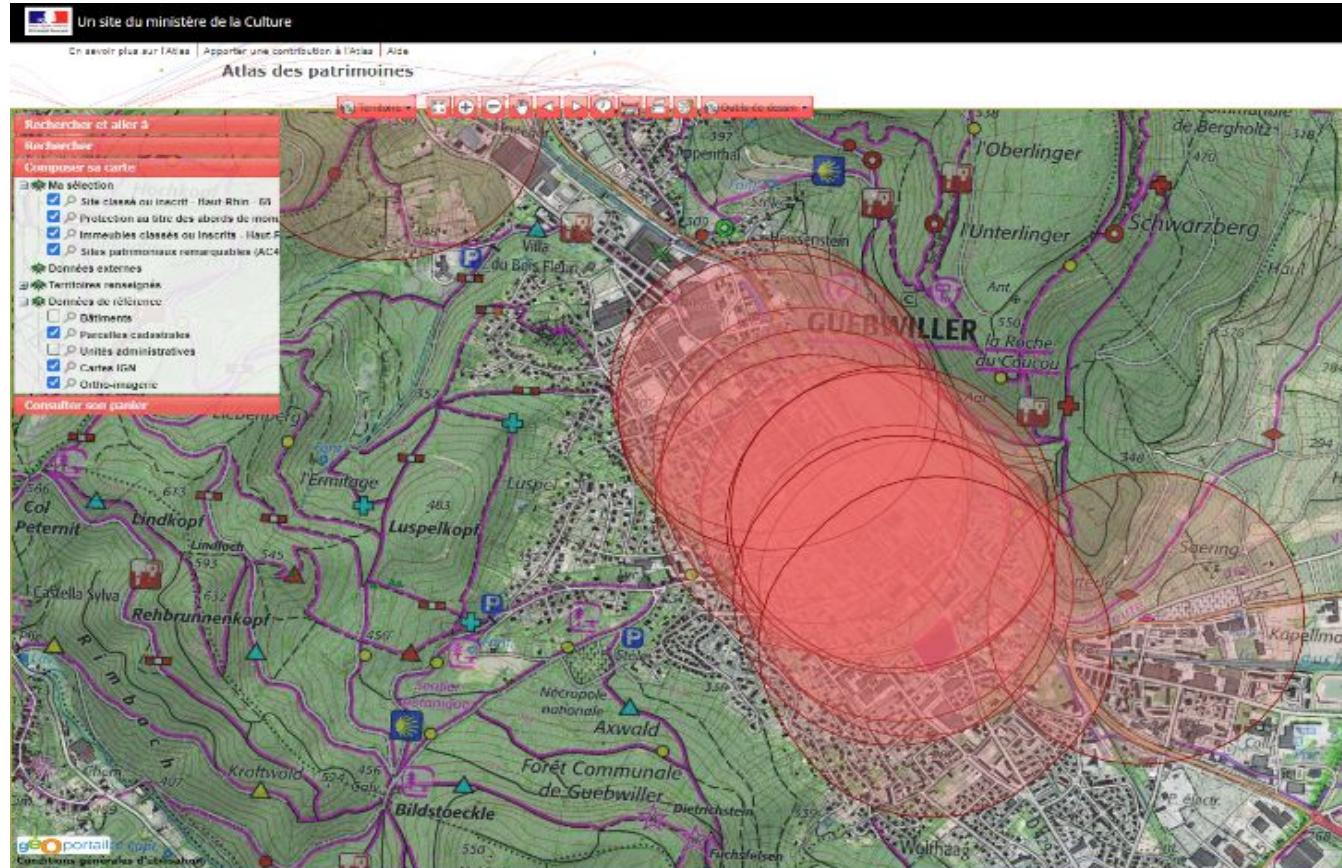
Plan 1825

Ancien relais de poste d'Issenheim



03/ CONTEXTE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE GUEBWILLER

... soumis aux regards des Architectes des Bâtiments de France.



Cela implique :

- Des procédés techniques bien spécifiques

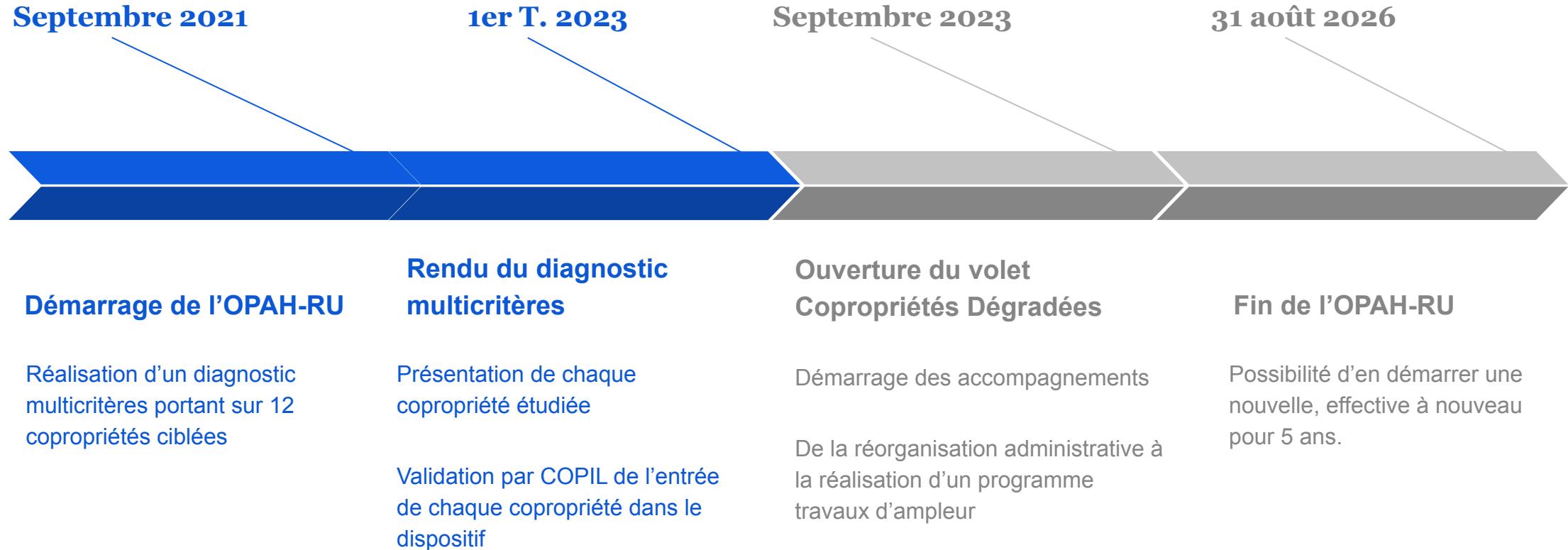


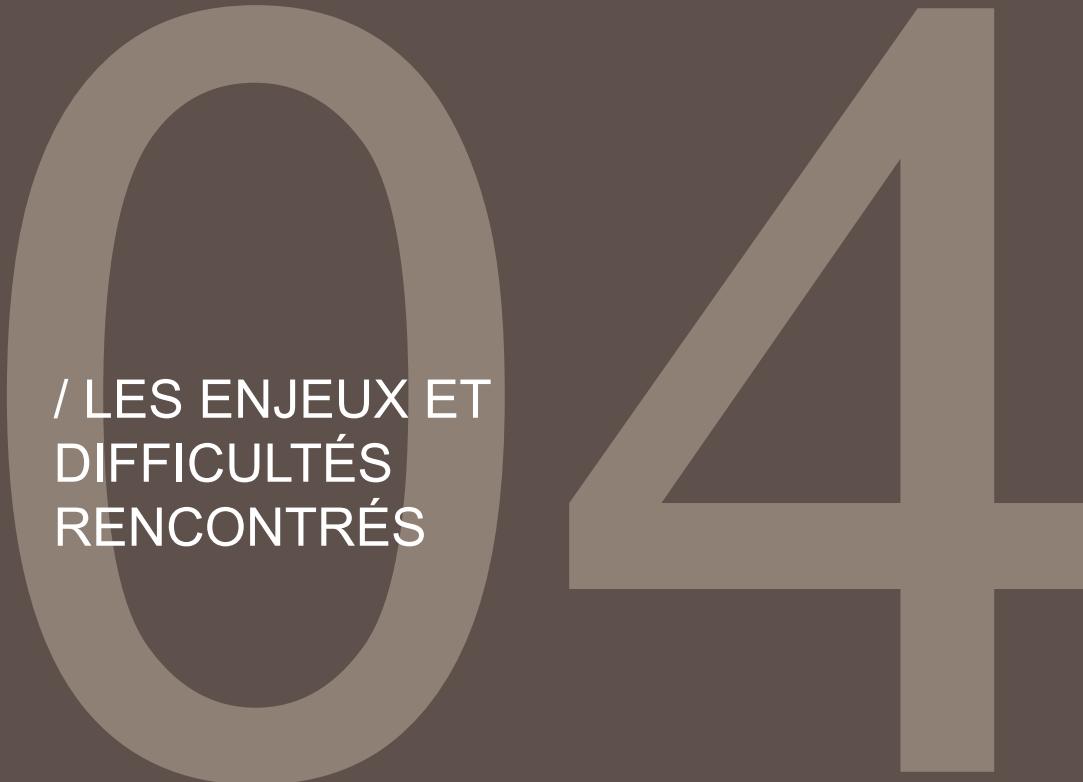
- Des coûts de travaux plus importants



- Des démarches administratives supplémentaires







/ LES ENJEUX ET
DIFFICULTÉS
RENCONTRÉS

04/ LES ENJEUX ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉS

Des copropriétés en état de dégradations techniques avancées :



- Sans prévision d'une ITE, il sera très difficile d'obtenir 35% de gains énergétiques en cas de travaux, et de fait **il ne sera pas possible pour ces immeubles de réaliser un dossier de subventions via MA PRIME RENOV'CPRO**, dispositif actuel permettant d'obtenir les aides les plus intéressantes.
 - Les périmètres classés imposent des critères élevés au niveau des matériaux et moyens utilisés pour la rénovation des bâtiments; ainsi plusieurs chiffrages ont été réalisés mais les coûts à prévoir ont découragé les propriétaires de les faire réaliser.
 - La population présente notamment au niveau des propriétaires occupants se situe dans une tranche d'âge avancée (75-90 ans), avec peu de moyens pour la réalisation de travaux. Une crainte quant à l'ampleur des travaux à réaliser nous a été également soulignée.
 - Des immeubles ayant des lots vacants sur une longue durée, cela décourage également les propriétaires restant à faire des travaux.
- **Des bâtiments très peu voire plus entretenus conduisant à des décrochages immobiliers (risques sécuritaires et sanitaires entre autres)**



Exemple d'un programme travaux prévisionnel et coûts estimatifs par lot :



- Rénovation de la toiture,
- rénovation des zingueries,
- remise en état de la façade et des menuiseries extérieures,
- traitement des remontées capillaires,
- reprise de l'électricité des parties communes.



17 logements

Montant estimatif travaux HT*	Montant estimatif travaux TTC	Reste à charge par lot AVANT subventions	Subv. 55% montant HT des travaux + CEA	Subv. estimée par lot	Reste à charge par lot APRÈS subventions
624 305,53€	686 256,10€	40 368,01€	393 368,04€	23 139,30€	17 228,71€

**hors honoraires MOE, syndic, assurances,...*

Une mobilisation forte de l'ensemble des acteurs :

Pour mener à bien ses ambitieux objectifs, l'OPAH-RU demande une **mobilisation de l'ensemble des acteurs**. La tenue régulière de réunions de suivi avec les différents intervenants est essentielle, la rencontre sur place avec les nombreuses structures pouvant intervenir dans ce milieu.

Dans le cas de l'OPAH-RU de la CCRG, les rencontres avec les Architectes des Bâtiments de France et leur recommandations ont été d'une aide précieuse. Les discussions avec les différents maîtres d'oeuvre et entreprises sont nécessaires.

Le caractère à haut intérêt patrimonial de certaines copropriétés ont permis de réaliser des demandes d'aides complémentaires auprès de la fondation du patrimoine.



La possibilité de recourir au programme expérimental de 15% de gains énergétiques :



Jusqu'au 31 décembre 2026.



20 lots ou moins à usage d'habitation



Périmètre d'une OPAH-RU, d'un volet CD, d'un POPAC

35%

Pas de possibilité d'atteinte d'un gain énergétique de 35%



Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) > projection des travaux 15%



Recours à un maître d'œuvre et à un assistant à maîtrise d'ouvrage
Entreprises RGE

04/ LES ENJEUX ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉS

		Plafond des travaux / dépenses subventionnables (hors copropriétés en difficulté)	Taux maximal de l'aide « socle »	+ Primes (cumulables) par logement ou, le cas échéant, par PO éligible
Travaux (parties communes de l'immeuble et parties privatives d'intérêt collectif)	Copropriétés dites « de droit commun » (8 ^e du I de l'article R. 321-12 du CCH)	25 000 € HT par logement	30 %	<p><u>Pour toutes les copropriétés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bonification « Sortie passoire thermique » (classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux) : taux de l'aide « socle » majoré de 10 points ➤ Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) : <ul style="list-style-type: none"> ○ PO très modestes : 3 000 € ○ PO modestes : 1 500 € <p><u>Pour les copropriétés fragiles</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bonification copropriété fragile / en difficulté : taux de l'aide « socle » majoré de 20 points (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)
	Copropriétés en difficulté (7 ^e du I de l'article R. 321-12 du CCH)	Pas de plafond	Application des taux définis par la délibération relative au régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires de copropriétés en difficulté	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bonification « Sortie passoire thermique » (classe « F » ou « G » avant travaux et au moins « D » après travaux) : taux de l'aide « socle » majoré de 10 points ➤ Prime individuelle (demande collective faite par un mandataire commun) : <ul style="list-style-type: none"> ○ PO très modestes : 3 000 € ○ PO modestes : 1 500 € ➤ Bonification copropriété en difficulté : taux de l'aide « socle » majoré de 20 points (valorisation obligatoire des CEE par l'Anah)

Une aide financière non négligeable

Accompagnement aux copropriétaires instauré par le dispositif initial.

2023-49 : CA 06/12/23 – 2.1.2 – Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins

6

Dispositif intéressant pouvant toucher un nombre importants de copropriétés en centres villes anciens, qui n'avaient jusque là pas envisager de réaliser des travaux d'ampleur.

/ DERNIERS CHIFFRES

05

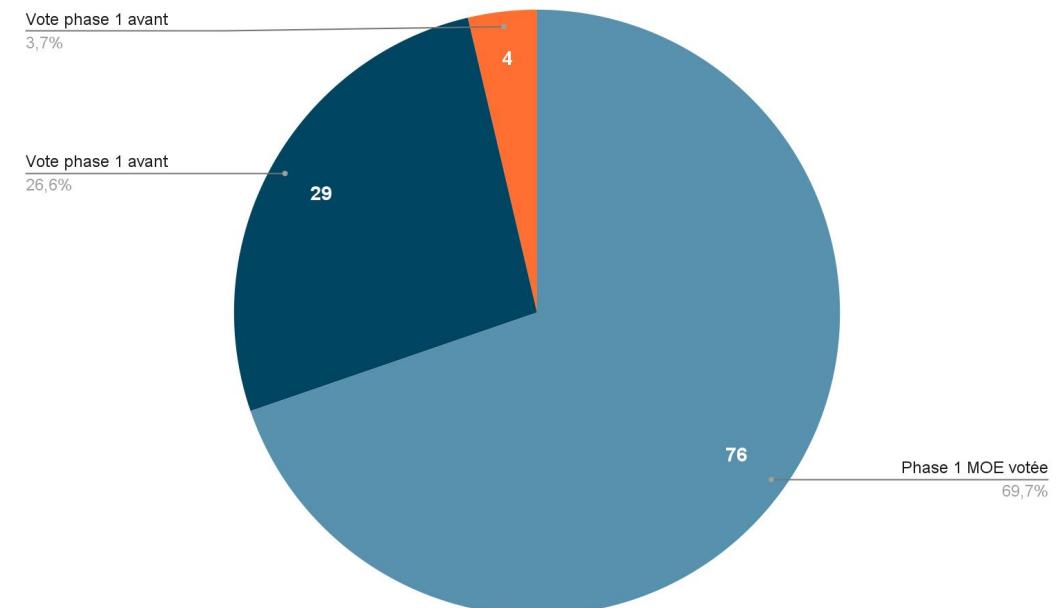
Un objectif moyen de 130 lots à traiter.

- 76 lots ayant déjà voté la phase 1 de la maîtrise d'oeuvre et les diagnostics nécessaires.
- 29 lots en vue de voter une maîtrise d'oeuvre à la prochaine assemblée générale avant le 31 décembre 2024.
- 4 lots en vue de voter une maîtrise d'oeuvre en assemblée générale au 1er semestre 2025.

Soit un total de **109 principaux lots d'habitation soit 83 % de l'objectif initial.**

A noter que **7 lots commerces** seront également concernés par les travaux.

Total général de 116 lots principaux soit 89 % de l'objectif initial.



MERCI DE VOTRE ÉCOUTE

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable