

Foire Aux Questions (FAQ) suite à la réunion publique pour les copropriétés du 14/06/2022

1. Quelles sont les aides de la Ville d'Epinal pour les copropriétés ?

- En plus des aides MaPrimeRénov', les copropriétés dites « fragiles » reçoivent une prime de 3000 € versée par l'Etat, un abondement de 5% versé par le Conseil Départemental avec un maximum de 750 € par logement. Les copropriétés dites « non fragiles » ont le droit à une prime de 1500 € versée par la Ville d'Epinal et ses partenaires (la Communauté d'Agglomération, la Région Grand Est...) et les Certificats d'Economies d'Energies (CEE) qui sont en moyenne de 1500 € par logement.

De plus, la Ville d'Epinal et la Communauté d'Agglomération d'Epinal (CAE) financent entièrement l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour accompagner les copropriétaires. (cf. Question n°6)

2. Est-ce qu'il y a une condition de passage à une étiquette énergétique spécifique pour percevoir les aides à la rénovation énergétique ?

- Non, ce n'est pas une obligation. Il faut faire des travaux qui permettent d'atteindre un gain énergétique de 35% par rapport à la consommation énergétique initiale. Cependant, la loi Climat et Résilience prévoit un gel de loyer pour les logements dits « passoires énergétiques » : en 2025 pour la classe G, en 2028 pour la classe F et en 2034 pour la classe E. Il est donc conseillé de faire des travaux qui permettent d'améliorer l'étiquette énergétique de la copropriété.

3. Comment est quantifié le gain énergétique de 35% conditionné par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) ?

- C'est un calcul théorique fait par les bureaux d'études thermiques au moment de la réalisation de l'audit énergétique de la copropriété. La consommation est dans un premier temps calculée sur le bâti existant, puis avec les projections de travaux. Plusieurs scénarii de travaux sont élaborés, chacun permettant d'atteindre un gain énergétique différent. Il revient aux copropriétaires de choisir le bouquet de travaux qui répond à leurs besoins et à leur budget.

4. Est-ce que tous les logements de la copropriété doivent être occupés pour bénéficier des aides pour faire des travaux de rénovation énergétique ?

- Non. La copropriété doit être composée d'un taux égal ou supérieur à 75% de logements pour bénéficier de l'aide « MaPrimeRénov'Copropriété ». La nature d'occupation des logements (propriétaire occupant, bailleur, vacant) n'est pas une condition pour bénéficier des aides. Le taux de logements est indiqué dans le règlement de la copropriété.

5. Les diagnostics de performance énergétique (DPE) sont-ils fiables ?

- Depuis le 1^{er} juillet 2021, la méthode et le contenu de calcul des DPE ont été modifiés. Des DPE effectués avant et après la réforme donneront des étiquettes énergétiques différentes pour des logements identiques, voire sur le même logement. Cependant la position du logement au sein de la copropriété (orientation étage...) peut amener à une consommation différente.

6. *Quel est le rôle du syndic dans le processus de rénovation énergétique ? Le syndic peut-il imposer de faire des travaux de rénovation énergétique ?*

- Toute décision concernant la copropriété, travaux de rénovation énergétique ou autres, est prise par les copropriétaires par vote en assemblée générale. Le syndic se charge de les appliquer.

Le syndic peut être accompagné dans sa démarche par une Assistance à la Maitrise d'Ouvrage (AMO) **gratuite**. A Epinal, cette assistance à la maîtrise d'ouvrage est subventionnée par la Ville dans le secteur de l'OPAH-RU (Bureau d'étude Urbanis), et par la communauté d'agglomération d'Epinal en dehors de ce périmètre (Oktave).

L'assistance à maîtrise d'ouvrage proposée se charge d'aider les copropriétés à engager le projet le plus vertueux, en orientant les copropriétaires vers le projet de travaux qui sera le mieux financé en prenant en compte la capacité financière de la copropriété et la volonté des copropriétaires. L'objectif est de réduire les charges d'énergie, d'améliorer le confort des logements, de valoriser le patrimoine et faire face aux nouvelles démarches réglementaires suite à la loi Climat et Résilience. L'Assistance à Maitrise d'Ouvrage est neutre et indépendante.

L'assistance à Maitrise d'Ouvrage a également la mission de rencontrer les différents acteurs du projet de travaux (Maitre d'œuvre, Architecte des Bâtiments de France, copropriétaires, syndic,...) pour faciliter l'adhésion au projet et sa mise en œuvre.

7. *Démarrer avec l'Assistant à Maitrise d'Ouvrage engage-t-il les copropriétaires à mener les travaux de rénovation énergétique jusqu'au bout ? Les copropriétaires peuvent-ils se désengager ?*

- Rien n'engage les copropriétaires à mener les travaux de rénovation énergétique. Il est possible de concevoir un projet, le faire avancer puis le rejeter s'il ne convient pas aux copropriétaires. L'Assemblée Générale demeure souveraine pour prendre toutes les décisions qui concernent la copropriété.

8. *Le dépôt des demandes d'aides est fixé au 31 août 2023, qu'en est-il pour les copropriétés qui viennent de démarrer leur réflexion ?*

- Le 31 août 2023 est la fin de l'échéance de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui s'est étendu sur une durée de 5 ans. Elle concerne uniquement les aides supplémentaires de la Ville d'Epinal dispensées dans le cadre d'Epinal au Cœur.
« Ma Prime Rénov' copropriété » est un dispositif national qui n'est pas soumis à cette échéance.

9. *Est-ce que le changement des fenêtres des parties privatives est pris en compte par les aides ?*

- Des travaux entrepris sur les fenêtres de la copropriété peuvent être considérés comme des travaux d'intérêt collectif, à l'accord des copropriétaires. Ceci permet de concevoir les fenêtres comme une partie collective de la copropriété. Par conséquent, les travaux sur les fenêtres peuvent être ajoutés à l'appel d'offre du maitre d'œuvre et être intégrés à la subvention des aides publiques et à l'assiette des prêts collectifs de la copropriété.

10. *J'ai fait des travaux au sein de mon logement pour diminuer ma consommation énergétique mais la copropriété est toujours en étiquette G, F ou E ? Ai-je le droit de louer mon appartement après le gel des loyers ?*

- Il faut faire un Diagnostic de Performance Energétique individuel pour les logements rénovés individuellement. Le DPE a une valeur légale en cas de vente ou de mise en location et permettra de mettre ce logement à l'abri des dispositions de la loi Climat et Résilience en cas d'étiquette énergétique en E, F ou G de la copropriété.