

APPEL 2018 À PROJET



Rénovation des copropriétés
de la Reconstruction
du centre-ville de Saint-Nazaire

Règlement de l'appel à projet



POURQUOI UN APPEL À PROJET « RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS » ?

La rénovation des copropriétés des années 50-70, un axe majeur de la politique de l'habitat de la CARENE et l'une des priorités du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021.

En 2012, une étude portant sur le parc ancien du centre-ville de Saint Nazaire a dressé le constat suivant : la perte d'attractivité continue d'un certain nombre de copropriétés du centre-ville risquait, faute d'intervention, de fragiliser socialement et économiquement ce secteur géographique majeur de l'agglomération.

Afin d'endiguer ce phénomène et garantir un bon niveau d'entretien du patrimoine de logements du centre-ville aujourd'hui vieillissant, la CARENE a mis en place en 2013 un plan d'actions de 6 ans (2014-2020) en faveur des copropriétés de la reconstruction du centre-ville visant à mobiliser les acteurs locaux, stimuler la valorisation du quartier, inciter les habitants à améliorer leur cadre de vie et faire converger les investissements publics et privés dans une revalorisation d'ensemble.

Un des 4 axes majeurs de ce plan concerne l'accompagnement **des copropriétés dans leur fonctionnement collectif, l'élaboration de projets de rénovation et l'incitation à la réalisation de travaux de réhabilitation globale et énergétique des bâtiments de la Reconstruction** et de requalification des espaces privatifs extérieurs. Ce plan s'inscrit dans la période 2015-2020.

Fin 2014, le plan d'actions en faveur des copropriétés a été intégré à un projet urbain plus large de redynamisation du centre-ville de Saint Nazaire dont il constitue l'un des principaux volets. La remise en attractivité du centre-ville est devenue la priorité de la mandature par une action combinée de revitalisation du commerce, de remise à niveau des espaces publics, de renouvellement urbain et de rénovation des copropriétés de la Reconstruction.

Il est identifié comme l'une des priorités du PLH 2016-2021 et comprend un certain nombre d'actions fortes, comme l'accompagnement des copropriétés du centre-ville, la concession immobilière du centre-ville ou l'opération de réhabilitation du Guérandais.

Depuis 2016, le plan d'action a franchi une étape décisive en concentrant son action sur la réalisation des travaux à travers l'appel à projet « Rénovation des copropriétés des années 50-70 du centre-ville de Saint Nazaire ». Cette opération permet depuis janvier 2017 à 20 copropriétés et 2 cours communes d'être accompagnées gratuitement par Urbanis et Alterea, prestataires de la CARENE, et soutenues financièrement par la collectivité, de l'idée de projet jusqu'à la réalisation des travaux. Pour poursuivre cette dynamique, la CARENE a décidé de lancer **un deuxième appel projet et proposer de nouveau cet accompagnement à 20 copropriétés motivées sélectionnées sur dossier.**

Règlement de l'appel à projet

Quels sont les objectifs de l'appel à projet ?

- Donner une impulsion à la réalisation de travaux de rénovation dans les copropriétés du centre-ville de Saint Nazaire.
- Constituer un éventail d'opérations privées de référence permettant de généraliser et de pérenniser l'accompagnement des copropriétés du centre-ville pour les 3 années à venir.
- Produire des effets d'entraînement en encourageant, grâce à des réalisations concrètes, d'autres copropriétés qui hésitent à se lancer dans un programme de travaux.

Il a pour but de sélectionner 20 copropriétés répondant aux critères et modalités ci-après afin de leur apporter un accompagnement renforcé gratuit en ingénierie et un soutien financier, dans la réalisation de travaux de réhabilitation portant sur les parties communes, les logements et les espaces extérieurs.

Quelles copropriétés sont éligibles ?

Les copropriétés construites entre 1945 et 1975, composées de 3 logements et plus situées dans le centre-ville (périmètres ci-joint), leurs propriétaires occupants et leurs propriétaires bailleurs.

Comment se déroule l'appel à projet ?

• Premier temps

Les copropriétés motivées et volontaires seront invitées à présenter un dossier en vue de bénéficier d'un accompagnement renforcé devant conduire au vote de travaux en assemblée générale.

20 dossiers seront retenus par un jury composé d'élus et d'experts de la rénovation et des copropriétés. Ils bénéficieront de cet accompagnement préalable. Au terme de cette première phase d'accompagnement, parmi les 20 copropriétés accompagnées, 10 copropriétés ayant voté leurs travaux seront sélectionnées par le jury réuni à nouveau pour bénéficier d'une prime travaux à l'horizon de 18 mois.

• Second temps

Les 10 copropriétés primées bénéficieront d'une prime majorant les subventions de droit commun pour le financement de leurs travaux et d'un accompagnement/suivi pendant la réalisation de ceux-ci.

Règlement de l'appel à projet

Quel accompagnement proposé ?

Les 20 copropriétés sélectionnées bénéficieront d'un accompagnement de l'élaboration du projet de travaux à la phase post-travaux, qui débutera une fois mandat donné au syndic. Cet accompagnement sera assuré par nos prestataires, Urbanis et Alterea, et comportera plusieurs volets :

- **un accompagnement juridique et social** jusqu'à la réception des travaux et à l'évaluation de l'opération. Il s'agira de déterminer la capacité de la copropriété et des copropriétaires à s'investir dans un projet de rénovation, évaluer la situation juridique de la copropriété (existence d'un syndic pro, d'un conseil syndical...), et de la conduire au vote des travaux en toute connaissance du montant de leur investissement, de la nature des travaux et de leur bénéfice (vulgarisation, pédagogie...). Il s'agit d'un accompagnement collectif (syndicat) et individuel (copropriétaire) ;
- **un accompagnement technique** portant sur le projet de rénovation de la copropriété qu'il soit global ou thématique. Des compétences thermiques et acoustiques ainsi qu'un appui au montage de dossiers administratifs et financiers seront mobilisés à cet effet ;
- **un accompagnement financier et administratif** pour aider au montage des dossiers de demande de financement par exemple, pour préparer les AG... : montage financier des dossiers (mobilisation des aides, des emprunts spécifiques, crédit d'impôt...), calibrage des travaux au regard de la situation financière de la copropriété et de ses habitants ;
- **un suivi post-travaux.**

L'objectif de la première période d'accompagnement qui durera environ 18 à 24 mois est d'aboutir au vote des travaux. Pour les copropriétés n'ayant pas voté de travaux, mais dont la motivation et la capacité à mener le projet à terme est avérée, l'accompagnement pourra être prolongé. En cas de motivation défaillante, la copropriété ne bénéficiera plus de l'accompagnement CARENE et sera dirigée vers un autre dispositif.

Les copropriétés ayant voté les travaux entameront la deuxième phase d'accompagnement qui leur permettra de continuer à être accompagnées et de bénéficier de la prime majorée aux travaux.

Quelles aides ? Pour quels travaux ?

Les copropriétés ayant voté un programme de travaux auront accès à une aide majorée aux travaux. Elle prendra la forme d'une aide au syndicat pour les travaux en parties communes et d'aides individuelles pour les travaux sur parties privatives concourant à la rénovation globale, thermique ou acoustiques de la copropriété. Cette aide est cumulable avec les aides de droit commun et les aides individuelles proposées par l'Anah.

Les travaux éligibles sont :

- rénovation globale de l'immeuble,
- rénovation thermique,
- rénovation acoustique,
- mise en accessibilité (création d'ascenseur, de rampe d'accès),
- requalification des espaces extérieurs (cours, cœurs d'îlot, passages, accès...).

Pour le périmètre 1

l'aide aux travaux sera de 40% du montant HT des travaux plafonnée à 12 000 € par lot d'habitation à laquelle viendra s'ajouter une prime ravalement de 2 000 € par logement.

Pour le périmètre 2

l'aide aux travaux sera de 35% du montant HT des travaux plafonnée à 12 000 € par lot d'habitation.

Règlement de l'appel à projet

Qui peut répondre ?

- Copropriétaire, groupement de copropriétaires, conseil syndical en informant au préalable leur syndic
- Syndic professionnel et syndic bénévole de copropriétés en lien étroit avec leurs conseils syndicaux, mandaté par le syndicat de copropriétaires.

Comment répondre ?

Remplir un dossier de candidature (à retirer à l'accueil de la CARENE ou à télécharger sur le site Internet de la CARENE) et le déposer* à la CARENE **entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2018.**

Pour plus d'information :

- AAPcopros@agglom-carene.fr
- Direction de l'Habitat de la CARENE : 02 72 27 51 28

Les périmètres

