

10.1 Projet de délibération n° DEL-23-0143

Plan Initiative Copropriétés : majoration du taux de subvention pour la réalisation de travaux de réhabilitation des copropriétés hors dispositifs de plans de sauvegarde

Exposé

Le Grand Mirail est l'un des 14 sites en France identifiés comme cibles du Plan Initiative Copropriétés (PIC), qui vise à intervenir massivement en appui de l'ensemble des copropriétés du secteur selon leurs besoins.

52 copropriétés sont ainsi identifiées, constituées pour la très grande majorité de bâtiments des années 1960 et 1970, présentant des typologies de logement moyennes à grandes, destinées à accueillir un public familial.

La plupart de ces résidences ont connu une paupérisation, à l'image de celui des quartiers d'habitat social dans lesquels elles s'inscrivent. Désormais âgées de 50 à 60 ans, ces résidences sont en fin de cycle technique, et du fait de leur situation fragile, voire dégradée, les syndicats de copropriétaires ne sont pas en mesure de mener à bien les programmes de réhabilitation nécessaires.

Les enjeux d'une telle intervention sont multiples :

Il s'agit, tout d'abord, de la mise en sécurité des résidents, notamment vis-à-vis du risque incendie – toutes ces résidences ayant été bâties avant l'adoption des réglementations en la matière, qui ne sont pas rétroactives. Un incendie mortel est venu rappeler en 2021 la nécessité d'apporter des améliorations en la matière.

Il s'agit, ensuite, d'assurer la conservation des immeubles, la plupart d'entre eux sont confrontés à des problématiques structurelles, liées à leur conception et au vieillissement des matériaux, qui se traduisent par exemple par des toitures terrasses n'assurant plus l'étanchéité. Au-delà des désordres que ce phénomène engendre dans les logements des niveaux les plus élevés, une absence de traitement fait courir à terme un risque structurel pour l'ensemble des bâtiments. De même, des réseaux d'adduction ou d'évacuation d'eau, devenus défectueux avec le temps, entraînent des dégâts susceptibles d'impacter la solidité du bâti.

Il s'agit, en outre, de permettre aux habitants de ces copropriétés de bénéficier d'importantes améliorations en termes de confort de vie, en les accompagnant dans la réalisation de travaux portant sur l'enveloppe (isolation thermique par l'extérieur, remplacement des menuiseries notamment) et le fonctionnement (ventilation) des bâtiments. Ces travaux peuvent donc porter sur des parties communes, ou sur des parties privatives dès lors qu'ils sont d'intérêt collectif.

En permettant l'allègement des factures d'énergie, ces travaux s'inscrivent dans la recherche d'une plus grande sobriété énergétique qui répond à des enjeux tant sociaux qu'environnementaux.

Enfin, la remise à niveau technique des copropriétés permet d'assurer la pérennité de ce parc de logements privés, qui contribue également à l'atteinte des objectifs assignés à la politique de renouvellement urbain sur les quartiers du Grand Mirail, en permettant d'y maintenir une offre de logements privés de qualité et attractifs.

Le Plan Initiative Copropriétés a structuré le cadre partenarial permettant la mobilisation de moyens financiers conséquents pour la mise en œuvre de programmes de travaux qui répondent aux enjeux identifiés sur ces copropriétés.

A ce titre, les opérations « ordinaires » (hors plans de sauvegarde, destinés aux copropriétés en très grandes difficultés, qui font l'objet de financements spécifiques) bénéficient d'un taux de subvention de 65 % sur le montant hors taxes des travaux réalisés. Ce taux se décompose selon les participations suivantes :

Anah	35 %
Toulouse Métropole	10 %
Mairie de Toulouse	5 %
Anah (x+x)*	15 %

** Le dispositif x+x correspond à une bonification par l'Anah des subventions des collectivités locales*

Le reste à charge des copropriétaires représente donc actuellement 35 % du montant hors taxes des travaux, auquel s'ajoute la TVA (généralement de 5 à 10 % selon les postes de travaux).

Malgré le niveau élevé de subventions, le taux d'effort que représentent les travaux demeure trop élevé pour les propriétaires majoritairement fragiles de ces copropriétés. Ceci peut les conduire à ne pas voter le programme de travaux pour lequel ils ont été accompagnés, ou à devoir opérer des choix parmi les postes de travaux à réaliser. Dans ce cas, la priorité mise par les pouvoirs publics sur l'enjeu de la sécurité des occupants fait alors courir le risque que les travaux d'amélioration de la performance énergétique (isolation thermique par l'extérieur et remplacement des menuiserie étant les postes les plus coûteux) ne soient pas réalisés.

Déjà constatée précédemment, cette difficulté prend une dimension nouvelle avec la forte augmentation des coûts des matériaux, qui éloigne encore davantage la perspective pour les copropriétés du Grand Mirail de pouvoir mettre en œuvre les programmes globaux de travaux nécessaires. Le tableau ci-dessous montre les coûts moyens, ramenés au logement, d'un programme global de travaux estimé récemment :

<i>Typologie</i>	<i>Quote-part moyenne</i>	<i>Reste à charge après déduction des subventions et primes*</i>	<i>Taux d'effort</i>
T2	43 000 €	12 000 €	28 %
T3	50 000 €	16 500 €	33 %
T4	59 000 €	20 000 €	34 %
T5	72 000 €	25 000 €	35 %

** Soit après déduction de 65 % du montant hors taxes, des 3000 € par logement de prime MPR débloquée si les travaux génèrent une amélioration de la performance énergétique d'au moins 35 %, et ajout de la TVA*

Ainsi, la solvabilisation des copropriétaires, pour leur permettre de mener à bien les programmes de travaux de mise à niveau de leurs résidences, nécessite, dans le contexte actuel, une amélioration des taux de subventions qui leur sont proposés.

Une augmentation de la participation de Toulouse Métropole permettrait d'améliorer la solvabilisation des copropriétaires. Grâce à une activation du mécanisme x+x, qui déclenche une augmentation de la subvention apportée par l'Anah de même niveau que celle de la collectivité, les restes à charge des copropriétaires pourraient être ramenés à des niveaux soutenables.

Les estimations actuelles des besoins en travaux des copropriétés accompagnées permettent d'envisager deux niveaux d'augmentation de la participation de Toulouse Métropole, respectivement de 5 % et 10 %. Une augmentation de 10 %, à laquelle s'ajouterait une augmentation de 10 % apportée par l'Anah au titre du x+x, permettrait de ramener les restes à charge présentés plus haut à des niveaux soutenables :

<i>Typologie</i>	<i>Quote-part moyenne</i>	<i>Nouveau reste à charge après déduction des subventions et primes*</i>	<i>Taux d'effort</i>
T2	43 000 €	5 000 €	8 %
T3	50 000 €	7 000 €	9 %
T4	59 000 €	8 500 €	10 %
T5	72 000 €	11 000 €	11 %

* Soit après déduction de 85 % du montant hors taxes, des 3000 € par logement de prime MPR débloquée si les travaux génèrent une amélioration de la performance énergétique d'au moins 35 %, et ajout de la TVA

Il est donc proposé que Toulouse Métropole puisse abonder son taux de subvention pour des copropriétés qui réaliseraient des travaux incluant des postes relatifs à l'amélioration de la performance énergétique.

L'augmentation du taux de subvention ferait l'objet d'un avis préalable en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), qui arbitrerait son niveau (5 ou 10 %) selon un indicateur rapportant au logement le montant estimé des programmes de travaux nécessaires.

La proposition d'abondement du taux de subvention de Toulouse Métropole pourrait être circonscrite à la durée restante de la convention d'OPAH copropriétés multi-sites adoptée par le Conseil de la Métropole pour la mise en œuvre du PIC, soit jusqu'à fin 2024.

Dans ces conditions, cette augmentation du taux de subvention de 5 ou 10 % concernerait un maximum de 8 copropriétés, pour un total de 1 300 logements, et représenterait pour Toulouse Métropole un coût maximum de 7 M€, pour une hypothèse haute qui ne mobiliserait que le taux le plus élevé (10 %) d'augmentation. Cet abondement permettrait la réalisation des programmes de réhabilitation de ces copropriétés, intégrant une intervention sur l'amélioration de la performance énergétique, qui en constitue les postes de travaux les plus coûteux.

Les crédits prévus pour la mise en œuvre du PIC permettent d'absorber cette augmentation. Celle-ci permettrait d'atteindre les objectifs globaux assignés au Plan Initiative Copropriétés, sans sacrifier l'amélioration de la performance énergétique (et donc celle du confort et des finances de copropriétaires majoritairement fragiles, à plus forte raison dans le contexte actuel d'explosion des coûts de l'énergie) aux seules mise en sécurité des habitants et conservation du bâti.

Elle témoignerait du volontarisme de Toulouse Métropole vis-à-vis des enjeux de sobriété énergétique, climatiques et sociaux actuels.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat du 20 janvier 2023,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 21 novembre 2019 relative aux modalités réglementaires et financières pour la mise en œuvre du Plan Initiative Copropriétés,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver les modalités d'augmentation du taux de subvention par Toulouse Métropole pour la réalisation de travaux de réhabilitation des copropriétés, hors dispositifs de Plans de sauvegarde telles qu'exposées ci-dessus.

Article 2

D'autoriser le versement de ce financement à l'aide des crédits inscrits au chapitre 204 du présent exercice et suivants.