



## Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

### Séance du Jeudi 29 Mars 2018

Conseillers communautaires en exercice : 128

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 8.1, 8.2, 8.3, 2.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 9.1, 9.2

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h30.

**Etaient présents :** Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET (à partir du 1.1.1), Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY (jusqu'au 3.3), M. Emile BRIOT, Mme Claudine CAULET, Mme Catherine COMTE-DELEUZE (à partir du 1.1.1), M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA (à partir du 1.1.1), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET, M. Philippe GONON, M. Jacques GROSPERRIN, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'au 6.4), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT (à partir du 0.2), Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON (à partir du 1.1.1), M. Philippe MOUGIN, M. Michel OMOURI, Mme Sophie PESEUX, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Rosa REBRAB (à partir du 1.1.1 puis repartie lors de l'examen du rapport 1.1.1), Mme Karima ROCHDI (jusqu'au 7.1), M. Dominique SCHAUSS, M. Rémi STHAL, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Bonnay : M. Gilles ORY Brailans : M. Alain BLESSEMAILLE Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalezeule : Mme Andrée ANTOINE suppléante de M. Christian MAGNIN-FEYSOT Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagne : M. Michel GABRIEL suppléant de M. Olivier LEGAIN Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chaucenne : M. Bernard VOUGNON (jusqu'au 0.2) Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Chevroz : M. Yves BILLECARD Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Philippe LEGRAND suppléant de M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : Mme Brigitte ANDREOSSO suppléante de M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Franois : Mme Françoise GILLET suppléante de M. Claude PREIONI Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET (à partir du 0.2) Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Les Auxons : M. Jacques CANAL Mamirolle : M. Daniel HUOT Marchaux-Chaufontaine : M. Jacky LOUISON Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (à partir du 0.2) Nancray : M. Vincent FIETIER Noiron : M. Claude MAIRE Novillars : M. Philippe BELUCHE (jusqu'au 0.2) Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pugey : M. Frank LAIDIE Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET (jusqu'au 0.2), M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Yoran DELARUE (jusqu'au 1.1.2) Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Alain LORIGUET à partir du 1.1.1 Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : Mme Géraldine LAMBLA suppléante de M. Jean-Marc JOUFFROY Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilleilley : Mme Christiane ZOMBULLER Villars Saint-Georges : M. Pascal PETETIN suppléant de M. Jean-Claude ZEISSER Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

**Etaient absents :** Besançon : M. Julien ACARD, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE, M. Nicolas BODIN, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Gueric CHALNOT, M. Yves-Michel DAHOU, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Jean-Sébastien LEUBA, Mme Danielle POISSENOT, M. Clément DELBENDE, Mme Mina SEBBAH, Mme Ilva SUGNY, Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Champoux : M. Philippe COURTOT Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET Cussey-sur-l'Ognon : (Vacance de siège) Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Les Auxons : M. Serge RUTKOWSKI Marchaux-Chaufontaine : M. Patrick CORNE Merey-Vieilleilley : M. Philippe PERNOT Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPERRIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON

**Secrétaire de séance :** Mme Catherine BARTHELET

#### **Procurations de vote :**

**Mandants :** J. ACARD, E. ALAUZET (jusqu'au 0.2), AS. ANDRIANTAVY (à partir du 3.4), S. BARATI-AYMONIER, T. BIZE, N. BODIN, P. BONNET, P. BONTEMPS (à partir du 0.2), C. COMTE-DELEUZE (jusqu'au 0.2), YM. DAHOU (à partir du 1.1.1), ML. DALPHIN, C. DELBENDE, L. FAGAUT, A. GHEZALI, T. MORTON (jusqu'au 0.2), D. POISSENOT (jusqu'au 6.4), K. ROCHDI (à partir du 7.2), M. SEBBAH, C. THIEBAUT (jusqu'au 7.1), G. VAN HELLE, B. VOUGNON (à partir du 1.1.1), S. RUTKOWSKI, P. CORNE, P. BELUCHE (à partir du 1.1.1), JM. BOUSSET, A. JACQUEMET (à partir du 1.1.1), Y. DELARUE (à partir du 1.1.3)

**Mandataires :** P. MOUGIN, P. CURIE (jusqu'au 0.2), C. CAULET (à partir du 3.4), Y. POUJET, C. LIME, S. WANLIN, C. WERTHE, M. LOYAT (à partir du 0.2), P. GONON (jusqu'au 0.2), M. EL YASSA (à partir du 1.1.1), S. PESEUX, E. MAILLOT, J. GROSPERRIN, M. ZEHAF, C. MICHEL (jusqu'au 0.2), M. LEMERCIER (jusqu'au 6.4), D. SCHAUSS (à partir du 7.2), M. OMOURI, K. ROCHDI (jusqu'au 7.1), R. STHAL, G. GAVIGNET (à partir du 1.1.1), J. CANAL, J. LOUISON, T. JAVAUX (à partir du 1.1.1), F. BAILLY, P. ROUTHIER (à partir du 1.1.1), M. DONEY (à partir du 1.1.3)

**Délibération n°2018/004085**

**Rapport n°5.2 - Mission copropriétés - mise en place d'une aide à la décision - Expérimentation 2018-2019**

## Mission copropriétés - mise en place d'une aide à la décision - Expérimentation 2018-2019

**Rapporteur** : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

**Commission** : Habitat, politique de la ville et gens du voyage

| Inscription budgétaire                                      |  |
|---|--|
| BP 2018 et PPIF 2018-2022<br>« Habitat 2013-2019 »          | Montant de l'AP : 13 584 191€<br>Montant de l'opération :<br>20 000 € sur 2018*<br>50 000 € sur la période |
| <b>Sous réserve du vote du BP 2018 et du PPIF 2018-2022</b> |  |

### Résumé :

Dans le cadre de notre politique d'aide à l'amélioration de l'habitat, et avec pour ambition d'accroître significativement le nombre de logements rénovés chaque année, une mission d'étude dédiée aux copropriétés a été lancée en octobre 2015. Les principales conclusions de l'étude mettant en exergue les difficultés liées à l'engagement de travaux en copropriété, il est proposé dans ce rapport l'expérimentation au cours des années 2018 et 2019 d'un dispositif d'aide à la décision permettant d'apporter aux copropriétaires, et à leur syndicat, une information complète et objective relative au financement de travaux d'amélioration.

### I. Contexte des copropriétés du Grand Besançon

2 834 copropriétés représentant près de 43 000 logements ont été recensées sur le territoire communautaire. La majeure partie d'entre elles a été construite entre 1949 et 1974, soit bien avant toute réglementation thermique.

Selon des analyses statistiques croisées, et conformément à la définition légale en vigueur, 282 copropriétés présentent des fragilités potentiellement fortes dont 232 à Besançon et 50 en périphérie.

### II. Objet et avancées de la « mission Copropriétés »

La mission comporte deux étapes successives :

Phase 1 : veille et observation des copropriétés (étude dédiée à la connaissance, évaluation de la situation des copropriétés, mise en place de partenariats et définition d'un programme d'action).

Phase 2 : programmes opérationnels de prévention et d'accompagnement des copropriétés (temps d'intervention dévolu au déclenchement de projets de rénovation énergétique en copropriété et à l'accompagnement de ces mêmes copropriétés jusqu'à la phase de réception des travaux).

En 2016, des temps forts ont permis d'ancrer la démarche portée par le Grand Besançon en matière d'accompagnement des copropriétés. Une première rencontre a permis la présentation de la démarche engagée aux syndicats de copropriétés du territoire. Le comité de pilotage s'est réuni à 3 reprises au cours de l'année (1ère restitution de l'étude et cartographie des copropriétés du Grand Besançon, approfondissement de l'étude, intégration des données socio-économiques à l'étude faisant évoluer la classification des copropriétés selon leur degré de fragilité, présentation de différents scénarii d'intervention).

En fin d'année 2016, un atelier spécifique aux copropriétés de Planoise a été organisé et a permis de dégager deux pistes de travail, l'une consistant à expérimenter les copropriétés prêtes à se lancer dans des travaux de réhabilitation (« le Bourguignon » et « le Vauban ») ; l'autre consistant à confronter l'étude en cours avec les résultats de l'étude urbaine afin d'envisager des interventions en copropriétés à la lumière des périmètres arrêtés par le projet urbain et d'assurer une cohérence avec les interventions sur les autres segments du parc de logements.

### Suivi des copropriétés

L'étude réalisée, les entretiens avec les acteurs professionnels et les rencontres avec les copropriétés ont permis de mettre en exergue la difficulté de prendre la décision de travaux sans accompagnement technique et financier.

Ce manque d'information et d'assistance des acteurs de la copropriété (conseils syndicaux, syndicats professionnels ou bénévoles, professionnels du bâtiment) constitue un frein au vote des travaux en Assemblée générale.

En conséquence, afin d'apporter l'information la plus exhaustive et pour favoriser l'émergence de projets de rénovation en copropriétés, le Grand Besançon propose de mettre en place, de manière ciblée, un dispositif d'aide à la décision destiné aux syndicats et aux copropriétaires.

### **III. Proposition d'intervention en faveur des copropriétés**

#### **3. 1 L'aide à la décision**

L'aide à la décision proposée par le Grand Besançon a pour objectif de constituer un support de réflexion pour chaque copropriétaire, quel que soit son statut (occupant ou bailleur), afin de lui permettre de prendre une décision quant au vote de travaux.

En effet, au-delà du montant des travaux souvent important, la principale difficulté des copropriétaires est de connaître avec certitude la dépense qu'ils auront à payer individuellement, et notamment leur reste à charge.

L'élaboration de plans de financement individuels, incluant la quote-part des travaux, les aides individuelles, les économies de charge, apparaît comme un préalable essentiel permettant de faciliter la prise de décision.

L'élaboration de tels supports demande toutefois des compétences spécialisées et nécessite de recueillir des données confidentielles pour réaliser une analyse complète des documents concernant chaque situation individuelle et syndicale.

La finalité de l'étude d'aide à la décision sera de réaliser, à partir d'un estimatif de travaux (réalisé par un maître d'œuvre ou bureau d'études thermiques) ou de devis constituant un programme de travaux cohérents :

- un plan de financement à l'échelle du syndicat
- un plan de financement individualisé à l'échelle de chaque copropriétaire

#### **1. Cahier des charges de l'étude**

##### **a. Elaboration d'un plan de financement pour le syndicat :**

- l'organisation de 2 réunions avec le Conseil syndical et le Syndic ;
- la collecte et l'analyse des documents (Règlement de copropriété, audit thermique, estimatif travaux, PV d'AG, annexes financières, etc.) ;
- la prise en compte des dépenses ingénierie et travaux ;
- la vérification de la recevabilité des dépenses (travaux, ingénierie) auprès des financeurs publics et autres aides (subventions, CEE, éco-prêt collectif et éventuels emprunts collectifs complémentaires) ;
- une estimation des aides publiques mobilisables, le calcul du reste à charge syndicat et quote-part copropriétaires ;
- la restitution du plan de financement au Conseil syndical et Syndic.

##### **b. Elaboration de plans de financement individuels :**

- une évaluation des caractéristiques sociales du ménage et de ses capacités d'investissement (capacités d'investissement du propriétaire bailleur le cas échéant) ;
- la vérification de la recevabilité des dépenses auprès des financeurs publics et autres aides (subventions, CEE, éco-prêt individuel, crédit d'impôt, Cosse ancien) ;
- un estimatif des aides publiques mobilisables, le calcul du reste à charge individuel à partir de la quote-part ;
- une estimation des mensualités en cas de mobilisation de prêts (collectif, éco prêt individuel, etc.) ;
- la restitution des plans de financement individuels ;
- une présentation à destination de l'ensemble des copropriétaires, idéalement dans le cadre d'une assemblée générale.

## 2. Prestataires d'étude

Dans le cadre de l'actuel marché relatif aux copropriétés, dont l'échéance est fixée au mois d'octobre 2018, notre prestataire, à savoir le groupement des associations SOLiHA et CLCV, aura pour mission de présenter aux copropriétés l'aide mise en place et de leur proposer, selon les conditions tarifaires fixées (cf. 3.2) la réalisation de l'étude.

Il est précisé toutefois que la prestation d'aide à la décision peut être confiée, selon les règles de concurrence des copropriétés, à tout autre prestataire, la participation du Grand Besançon étant conditionnée au respect du cahier des charges fixé.

### 3. 2 Coût de l'étude d'aide à la décision

Le montant variera en fonction du nombre de lots principaux de la copropriété dans la limite des plafonds suivants :

|  |                    |
|--|--------------------|
| Collecte des informations auprès des syndicats : | 500 € HT           |
| Plan de financement syndicat / bâtiment :        | 250 € HT           |
| Participation AG :                               | 150 € HT / réunion |
| Plans de financements individuels :              | 80 € HT / logement |

Exemples de coûts en fonction de la taille de la copropriété :

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| ▶ de 2 à 5 logements :     | de 1 060 € à 1 300 € HT  |
| ▶ de 6 à 10 logements :    | de 1 380 € à 1 700 € HT  |
| ▶ de 11 à 20 logements :   | de 1 780 € à 2 500 € HT  |
| ▶ de 21 à 50 logements :   | de 2 580 € à 4 900 € HT  |
| ▶ de 51 à 100 logements :  | de 4 980 € à 8 900 € HT  |
| ▶ de 101 à 200 logements : | de 8 980 € à 16 900 € HT |

### 3. 3 Participation financière du Grand Besançon à la réalisation des études d'aide à la décision

Le Grand Besançon participera à hauteur de 70 % du montant hors taxes de l'étude, dans la limite des plafonds fixés.

Exemples de coûts et de prise en charge par logement en fonction de la taille de la copropriété :

|                  |                 |               |               |
|------------------|-----------------|---------------|---------------|
| ▶ 83 logements : |                 |               |               |
| Coût de l'étude  | Subvention CAGB | RAC* syndicat | RAC*/logement |
| 7 540 € HT       | 5 278 €         | 2 262 € HT    | 27,25 € HT    |
| ▶ 28 logements : |                 |               |               |
| Coût de l'étude  | Subvention CAGB | RAC* syndicat | RAC*/logement |
| 3 140 € HT       | 2 198 €         | 942 € HT      | 33,64 € HT    |
| ▶ 5 logements :  |                 |               |               |
| Coût de l'étude  | Subvention CAGB | RAC* syndicat | RAC*/logement |
| 1 300 € HT       | 910 €           | 390 € HT      | 78 € HT       |
| *reste à charge  |                 |               |               |

### 3. 4 Expérimentation du dispositif d'aide à la décision

L'expérimentation du dispositif d'aide à la décision au cours de l'année 2018 pourra porter prioritairement sur des copropriétés prêtes à se lancer dans des travaux de réhabilitation dans la limite du budget annuel dédié de 20 000 €.

### 3. 5 Modalités de demandes de financement et versement

Le syndicat de copropriétaires adresse sa demande au Grand Besançon avec présentation d'un devis pour la réalisation de la mission d'aide à la décision, de la copie de la décision d'AG et d'un RIB original.

L'aide sera versée au syndicat de copropriété en fin de mission, sur présentation de la facture du bureau d'études et d'une attestation d'exécution de l'intégralité de la « mission » d'aide à la décision complétée par le syndicat de copropriété.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté, sous réserve du vote du BP 2018 et du PPIF 2018-2022, se prononce favorablement sur la mise en place, à titre d'expérimentation pour 2 ans, du dispositif d'aide à la décision en faveur des copropriétés selon les conditions fixées dans ce rapport.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU  
1<sup>er</sup> Vice-Président



Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 112

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Préfecture du Doubs

Reçu le 13 AVR. 2018



Contrôle de légalité