



Pôle Ville Résiliente
Direction de la Cohésion sociale
Service Habitat

**Règlement fixant les conditions d'attribution
des aides municipales destinées à l'amélioration
de l'habitat privé en copropriété**

Janvier 2025

Table des matières

Préambule.....	P2
Article 1 :les aides à l'amélioration thermique en copropriété.....	P3
1.1 les bénéficiaires.....	P3
1.2 les aides financières.....	P3
1.3 les critères d'éligibilités.....	P3
1.4 les travaux éligibles.....	P4
Article 2 : les aides à l'utilisation de matériaux bio sourcés et géo sourcés.....	P4
2.1 les bénéficiaires.....	P4
2.2 l'aide financière.....	P4
2.3 les critères d'éligibilité.....	P5
2.4 les matériaux éligibles.....	P5
Article 3 : l'aide « favoriser la biodiversité dans le bâti.....	P5
3.1 les bénéficiaires.....	P5
3.2 l'aide financière.....	P5
3.3 les critères d'éligibilités.....	P6
3.4 les matériaux et étude éligibles.....	P6
Article 4 : l'aide d'assistance à maîtrise d'ouvrage.....	P6
4.1 les bénéficiaires.....	P6
4.2 l'aide financière.....	P6
4.3 les critères d'éligibilités.....	P6
4.4 éligibilité.....	P6
Article 5 : modalités d'attribution des aides municipales.....	P7
Article 6 : Information / dépôt / instruction du dossier de demande d'aides municipale.....	P8
6.1 information.....	P8
6.2 dépôt.....	P8
6.3 instruction.....	P8
Article 7 : conditions générales de délivrance des subventions.....	P8
Article 8 : paiements des aides, pièces justificatives et versements.....	P8
8.1 paiements des aides et pièces justificatives.....	P8
8.2 versements des aides.....	P9
Article 9 : durée et montant global.....	P9
Article 10 :contrôles et reversement.....	P9
Article 11 : contentieux.....	P9
Article 12 : révision du règlement.....	P9
Simulations de montage d'aides municipales.....	P10

Préambule

La municipalité de Colombes a décidé de mettre en place un soutien financier aux copropriétés qui ont voté des travaux d'amélioration thermique du bâti. Ces aides financières municipales visent à compléter et renforcer les dispositifs d'aides financières existantes de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH - MAPRIME RENOV' COPROPRIETE) et du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine.

Le présent règlement détermine les conditions d'attribution de ces aides municipales pendant la durée de l'opération. Les subventions seront octroyées sous réserve des crédits disponibles de la Ville.

Le règlement pourra être modifié et adapté selon les besoins de cette opération et en fonction des priorités de la Ville de Colombes.

Article 1 - Les aides à l'amélioration thermique en copropriété

1.1 Les bénéficiaires :

Toute copropriété colombienne qui réalise des travaux d'amélioration thermique en vue d'améliorer le confort de ses habitants.

1.2 Les aides financières :

- Les aides, qui doivent porter sur des travaux en parties communes ou en parties privatives d'intérêt collectif, ne sont pas attribuées au regard des revenus des copropriétaires mais le sont en fonction du nombre de lots d'habitation dans la copropriété ;

- Leurs montants varient selon la taille de la copropriété et selon l'occupation des lots (propriétaire occupant ou bailleur) au moment du vote du scénario des travaux retenu en assemblée générale.

- Les aides sont versées sur un compte « travaux d'amélioration thermique » clairement créé et identifié, au syndic en charge de la gestion de la copropriété aidée ;

Leur redistribution, qui permet de diminuer la quote-part travaux des propriétaires, se fait également au regard du statut d'occupation (lot occupant ou lot bailleur) et non pas selon la règle des tantièmes. Le syndic doit donc affecter la subvention sur le compte de chaque propriétaire en fonction de son statut d'occupation (occupant ou bailleur), et prévoir une résolution d'AG dans ce sens.

Nature de la subvention	Unités de comptabilisation	Montant
Aide pour une copropriété avec lots d'habitation < 6	Lot propriétaire occupant	3 000,00 €
	Lot propriétaire bailleur	800,00 €
Aide pour une copropriété avec 7 ≤ lots d'habitation ≤ 20	Lot propriétaire occupant	2 500,00 €
	Lot propriétaire bailleur	800,00 €
Aide pour une copropriété avec lots d'habitation > 20	Lot propriétaire occupant	2 000,00 €
	Lot propriétaire bailleur	800,00 €

A noter : L'octroi de la subvention est subordonné à l'engagement d'occuper ou de louer les logements pendant une durée minimale de 3 ans. En cas de vente avant ce délai, le propriétaire sera tenu de rembourser l'aide au prorata temporelle d'achèvement des travaux.

1.3 Les critères d'éligibilité :

En premier lieu, les copropriétés et les projets doivent répondre aux critères d'éligibilité retenus par l'ANAH parmi lesquels :

- Le projet d'amélioration thermique doit proposer au moins 35 % de gain énergétique ;
- Les copropriétés de 20 lots et moins doivent compter au moins 65 % de lots d'habitation principale. Pour celle de plus de 20 lots cette part doit atteindre au moins 75 %;
- La copropriété doit être inscrite au moment de la demande d'aide au registre national des copropriétés (RNIC), être construite depuis au moins 15 années et accompagnée par une Assistance à Maîtrise d'ouvrage.

4 critères communaux s'ajoutent aux précédents :

- Le scénario de travaux retenu doit permettre pour les copropriétés les plus énergivores classées G ou F un gain énergétique envisagé d'au moins deux classes (G à E, F à D) ;
- Le taux de lots d'habitation occupés par des propriétaires occupants doit être d'au moins 65 % dans les copropriétés qui comptent 20 lots et moins et 70 % pour celles de plus de 20 lots. La comptabilisation des lots occupants et bailleurs qui définit le montant de la subvention est arrêtée lors de l'Assemblée générale qui vote le scenario de travaux retenu ;
- La copropriété peut être accompagnée par l'opérateur retenu par l'EPT dans le cadre du volet facultatif « accompagnement » du Pacte territorial, ou par l'opérateur d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage désigné par la copropriété ;
- Les copropriétés aidées doivent obligatoirement, en retour de l'aide financière apportée par la Ville de Colombes, intégrer des abris pour la biodiversité afin de favoriser son implantation ou en guise de mesure compensatoire le cas échéant afin de respecter la Loi et ne pas détruire des sites de vie ou de reproduction d'espèces protégées (certaines espèces d'oiseaux et l'ensemble des chauve-souris).

1.4 les travaux éligibles :

La liste des travaux liés à l'amélioration thermique et éligibles est consultable sur la [page web dédiée de l'ANAH](#).

Article 2 - Les aides à l'utilisation de matériaux bio sourcés et géo sourcés

2.1 Les bénéficiaires :

Toute copropriété qui réalise des travaux d'amélioration thermique en utilisant des matériaux bio sourcés ou géo sourcés peut prétendre à ce bonus.

2.2 L'aide financière :

- L'aide est un bonus à l'emploi de matériaux bio sourcés et géo sourcés pour réaliser les travaux d'amélioration thermique du bâti. Elle vient donc en complément des aides exposées dans l'article 1 ;
- Elle n'est pas versée au regard des revenus des copropriétaires mais est fonction du nombre de lots d'habitation dans la copropriété ;
- Son montant est fixe ;
- L'aide est versée sur un compte « travaux d'amélioration thermique » clairement identifié et créé par le syndic en charge de la gestion de la copropriété aidée. Le syndic doit affecter la subvention sur le compte de chaque propriétaire selon la règle des tantièmes.

Nature de la subvention	Unité de comptabilisation	Montant
Bonus pour l'utilisation de matériaux bio sourcés	Lot d'habitation	1 000,00 €

2.3 Les critères d'éligibilité :

Il s'agit des mêmes critères d'éligibilités que ceux exposés dans l'article 1.

De plus, pour que ce bonus écologique soit déclenché, il faut qu'*a minima* 50 % des matériaux isolants utilisés pour l'amélioration thermique de la copropriété soit d'origine bio sourcée. Ce seuil sera calculé en volume de prix d'achat des matériaux isolants apparaissant sur les devis.

2.4 Les matériaux éligibles :

Les matériaux bio sourcés sont les matériaux partiellement ou totalement issus de la biomasse, tels que le bois (bois d'œuvre et produits connexes), le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, les anas de lin, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton... Les matériaux géo sourcés sont les matériaux issus de ressources d'origine minérale, tels que la terre crue ou la pierre sèche. Du fait de leur origine régionale ou nationale et que leur production ne nécessite que très peu de transformation, ces matériaux présentent une (très) faible empreinte environnementale à la différence de produits classiques tels que la laine de roche, les panneaux isolants, issus de ressources fossiles importées et lourdement transformées. De plus, ces matériaux biosourcés sont, pour les ouvriers qui les posent, bien moins nocifs pour leur santé.

Pour en savoir plus sur les matériaux bios sourcés et géo sourcés https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/les_materiaux_de_construction_biosourcés_geosources.pdf

Article 3 - L'aide « favoriser la biodiversité dans le bâti »

3.1 Les bénéficiaires :

Toute copropriété qui bénéficie d'aides municipales à l'amélioration thermique devra en contrepartie installer abris et nichoirs dans son propre bâti pour la faune anthropophile en déclin. Cela permet soit de favoriser l'implantation d'espèces protégées (Moineau domestique, Martinet noir, Rapaces, Chauve-souris selon la typologie de la copropriété) soit de mettre en place une mesure compensatoire si des espèces protégées habitent déjà la copropriété et ainsi ne pas se mettre hors la loi et risquer l'interruption du chantier. Une solution technique devra être proposée si une contrainte architecturale apparaît.

3.2 L'aide financière :

- L'aide est un complément des aides exposées dans l'article 1 et potentiellement 2. Elle est destinée à l'achat d'équipements dédiés ou la prise en charge partielle d'un diagnostic écologique ;
- Son montant est fixe et le même pour chaque copropriété ;
- L'aide est versée sur le compte « travaux d'amélioration thermique » clairement identifié et créé par le syndic en charge de la gestion de la copropriété aidée. Le syndic doit affecter la subvention sur le compte de chaque propriétaire selon la règle des tantièmes.

Nature de la subvention	Unité de comptabilisation	Montant
Aide pour favoriser et préserver la biodiversité dans le bâti	Copropriété	500,00 €

3.3 Le critère d'éligibilité :

En échange de la subvention accordée à l'amélioration thermique, la copropriété a pour obligation de mettre en œuvre des mesures pour accueillir, favoriser, préserver la biodiversité dans son bâti.

3.4 Les travaux et études éligibles :

L'utilisation de cette aide peut être dédiée à :

- L'achat de nichoirs et abris spécialisés à poser dans l'isolation thermique extérieure ou en excroissance ;

- Le financement d'un diagnostic réalisé par un écologue, en amont des travaux à réaliser, afin de définir ou pas la présence d'espèces protégées et de définir les emplacements des nichoirs et abris à poser lors de la réalisation des travaux d'isolation.

La Ligue de Protection des Oiseaux a réalisé des guides qui apportent de nombreuses informations (cadre législatif et réglementaire, espèces protégées, conseils techniques...).<https://www.lpo.fr/la-lpo-en-actions/mobilisation-citoyenne/nature-en-ville/renovation-du-bati-et-biodiversite/renovation-du-bati-et-biodiversite-le-guide-technique>

Article 4 - L'aide d'assistance à la maîtrise d'ouvrage

4.1 Les bénéficiaires :

Il s'agit de copropriétés de petites tailles et fragiles qui n'offrent pas les « garanties » pour assurer un suivi administratif et financier d'une telle opération et notamment pour gérer les demandes et obtentions de subventions publiques comme celle de l'ANAH (MA PRIMERENOV'COPROPRIETE).

4.2 L'aide financière :

- L'aide vient en complément des aides exposées précédemment. Elle est destinée à financer de l'assistance à maîtrise d'ouvrage ;

- Son montant est fixe, il est le même pour chaque copropriété avec un plafond de 80 % d'aides publiques du montant Hors Taxes du coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Au delà de ce plafond, l'aide communale est écrétée ;

- L'aide est versée sur une ligne de compte clairement identifié « assistance à maîtrise d'ouvrage » et créée par le syndic en charge de la gestion de la copropriété aidée.

Nature de la subvention	Unité de comptabilisation	Montant
Aide à l'assistance à maîtrise d'ouvrage	Copropriété	4 000,00 €

4.3 Les critères d'éligibilité :

- La fragilité de gestion avec comme indicateur le taux d'impayés ;

- Seules des copropriétés de moins de 20 lots et moins pourront bénéficier de cette aide.

4.4 Eligibilité des actes :

L'assistance à maîtrise d'ouvrage comporte notamment :

- une aide dans la compréhension du programme de travaux proposé par le maître d'œuvre et du rapport d'analyse des offres présenté par ce dernier ;
- une aide à la préparation de l'Assemblée générale pour le vote des travaux ;
- un accompagnement collectif de la copropriété et individualisé des copropriétaires pour le montage du plan de financement ;
- un suivi avec les financeurs pour s'assurer de la complétude des dossiers et de la mise en paiement.

Article 5 - Modalités d'attribution des aides municipales

La décision d'attribution des aides municipales est prononcée par la Ville de Colombes, dans la limite des crédits inscrits au budget, après avis de la commission d'attribution des aides municipales.

La commission d'attribution des aides municipales est présidée par l'élu en charge de l'Habitat et est composée :

- D'élu.es et conseiller.ères municipaux.ales concerné.es, notamment les élus en charge de l'Habitat, de la Santé et de la Transition écologique, de l'Urbanisme, des Travaux et un élu de l'opposition ;
- Le service Habitat avec son responsable et la chargée de mission habitat privé ;
- L'opérateur chargé de l'accueil, de l'information et du suivi des copropriétés dans le cadre du Guichet Unique et du Pacte territorial ;
- Toute autre personne qu'il sera jugé utile d'associer (Direction Habitat EPT - Boucle Nord-de-Seine...).

Cette commission d'attribution de subvention statue sur les demandes d'attribution du fonds d'aides municipales. Elle se réserve le droit d'adapter les conditions d'attribution des aides pour certains projets spécifiques, pour des projets dont le gain énergétique est compris entre 25 et 35 % (avec néanmoins un saut de deux classes énergétiques), pour certaines situations exceptionnelles nécessitant une aide d'urgence (ex : copropriétaire en grande précarité) clairement explicité.es et justifié.es par l'opérateur.

Un quorum de 5 élus est fixé pour la tenue des réunions de la commission. La commission se réunit autant que nécessaire en fonction de l'afflux des dossiers. Une convocation est adressée par mail par la Ville de Colombes à chacun des membres, au moins 15 jours avant la tenue de la réunion.

En cas de partage des voix au sein de la commission, la voix du président de la commission est prépondérante.

La rédaction du compte rendu de la réunion est prise en charge par le service Habitat. Ce compte rendu, soumis à la signature du Président de la commission, comprend notamment un tableau récapitulatif des aides attribuées par la Ville.

Un courrier notifiant la décision d'attribution d'une ou plusieurs aides municipales est adressé par le service Habitat à chaque copropriété bénéficiaire (syndic et conseil syndical).

La durée et la validité des aides municipales accordées est de **trois ans** à compter de leur notification aux demandeurs. Au-delà de cette durée, le service Habitat informe les bénéficiaires de l'annulation des aides accordées, sauf situations exceptionnelles permettant de justifier d'une prolongation.

Article 6 - Information / Dépôt / instruction du dossier de demande d'aides

6.1 Dépôt :

Au regard d'un projet d'amélioration thermique, c'est l'opérateur retenu par l'EPT Boucle Nord-de-Seine, dans le cadre du guichet unique et du Pacte territorial, qui informe les représentants (syndic et conseil syndical) des copropriétés des conditions d'attribution des aides publiques dont celles de la Ville et de la composition du dossier pour y prétendre.

6.2 Dépôt :

Une fois le vote du scénario de travaux retenu, la constitution du dossier avec toutes les pièces liées au projet et à la composition par lots de la copropriété doit être effectuée par l'opérateur en charge de l'accompagnement de la copropriété, dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Ce dossier est transmis au service Habitat de la Ville de Colombes par mail (habitat@mairie-colombes.fr) ou par courrier (Hôtel de Ville Service Habitat - Place de la république - 92701 Colombes Cedex), en vue de sa présentation devant la commission d'attribution des aides municipales.

6.3 Instruction :

L'instruction du dossier transmis est effectuée par le service Habitat avec la rédaction d'une note de synthèse présentée devant la commission d'attribution des aides municipales. Sauf circonstances exceptionnelles, seuls les dossiers complets sont présentés devant la commission d'attribution des aides municipales.

Article 7 - Conditions générales de délivrance des subventions

- La copropriété, située sur le territoire de Colombes, doit être achevée depuis au moins 15 ans à la date d'accord de la subvention ;
- Les travaux ne doivent pas être commencés avant le dépôt de la demande de subvention et avant réception du courrier de décision d'attribution de subvention délivré par le service Habitat ;
- Les travaux doivent être compris dans la liste des travaux recevables établie par l'Anah. Cependant, la commission d'attribution des aides est habilitée à retenir au cas par cas des travaux qui ne figurent pas dans la liste et qui s'avèrent nécessaires pour répondre aux besoins d'une situation particulière ;
- Sont exclus les petits travaux d'entretien ou de décoration seuls, ainsi que les travaux assimilables à de la construction neuve ou à de l'agrandissement ;
- Les travaux doivent être réalisés par des professionnels du bâtiment agréés RGE, régulièrement inscrit soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers dûment assurés en responsabilité civile et professionnelle. Ces travaux doivent être réalisés dans un délai de 3 ans à compter de la date de décision d'attribution de la subvention. Ce délai pourra être prorogé par la Ville en cas de demande dûment motivée par des raisons financières, techniques et sociales.

Article 8 - Paiement des aides, pièces justificatives et versements

8.1 Paiements des aides et pièces justificatives :

En cas de la non réalisation de la totalité des travaux subventionnés, du changement de leur nature, le montant de la subvention Ville peut être réajusté en conséquence. Dans le cas d'une réalisation des travaux non conforme aux autorisations administratives, l'aide de la Ville ne sera pas réglée.

Lorsque le coût des travaux réalisés est supérieur au montant de travaux prévu lors du dépôt du dossier, la subvention Ville ne pourra être recalculée à la hausse.

Les aides municipales seront versées au gestionnaire de chaque copropriété, par virement administratif sur présentation des pièces justificatives adéquates, sur un compte créé et nommé spécifiquement.

Préalablement à la demande de paiement de versement du solde final, l'opérateur accompagné par le service Habitat effectue une visite de contrôle afin de s'assurer de la réalisation des travaux conformément au projet initial accompagné par les instances de gestion de la copropriété.

8.2 Versements des aides :

Les aides accordées sont versées en 3 temps, afin d'apporter une flexibilité financière à la copropriété :

- au démarrage des travaux, sur présentation d'une **Déclaration d'ouverture de chantier**, 40 % du montant total des aides présentées dans les articles 1, 2 et 3 est versé ;

- à la présentation d'un **Certificat d'achèvement des travaux**, et après visite sur place du service Habitat et des élus le cas échéant, en présence des instances de gestion de la copropriété 30% du montant total des aides présentées dans les articles 1, 2 et 3 est à nouveau versé. Pour les copropriétés retenues à l'aide d'assistance à maîtrise d'ouvrage, l'aide correspondante est versée dans cette même temporalité.

- à la présentation du dossier complet avec l'ensemble des pièces et factures liées aux travaux d'amélioration thermique et après instruction, le **solde final** des aides présentées dans les articles 1, 2 et 3 est versé.

Articles 9 - Durée et montant global

Ce fonds municipal pour soutenir l'amélioration thermique en copropriété sera opérationnel au **1^{er} juillet 2025 au 30 juin 2028**, soit une durée de 3 années complètes réparties sur 4 années civiles.

Son montant global est de **1 000 000,00 €**

Articles 10 - Contrôles et reversement

Tout propriétaire ayant obtenu une subvention municipale doit s'engager à avertir la Ville de Colombes par écrit de la vente du logement subventionné ou du changement de ses conditions d'occupation.

En cas de cession ou de changement de destination d'une copropriété ayant fait l'objet d'aide(s) de la Ville, avant la fin des engagements prévus par le présent règlement, la commission d'attribution se réserve le droit d'annuler les subventions accordées, d'en demander leur reversement total ou partiel, après examen au cas par cas.

Article 11 - Contentieux

Tout litige qui intervient avec une copropriété dans le cadre de ces aides doit être immédiatement signalé à la Ville de Colombes par l'opérateur retenu par l'EPT Boucle Nord-de-Seine, dans le cadre du guichet unique et du Pacte territorial.

Article 12 - Révision du règlement

La Ville de Colombes pourra, par délibération du Conseil municipal, modifier le présent règlement notamment afin de l'adapter aux besoins de l'opération et aux évolutions éventuelles des conditions d'aides des autres financeurs publics.

Simulations de montage d'aides municipales

Exemple 1 :

Une copropriété comprend 9 lots d'habitations dont 6 sont habités par les propriétaires occupants et 3 sont loués. La Copropriété souhaite utiliser des matériaux bio sourcés pour son isolation extérieure.

Nature de la subvention	Unités de comptabilisation		Montant	Total
Aide pour une copropriété avec de 7 à 20 lots d'habitation	Lot propriétaire occupant	6	2 500,00 €	15 000,00 €
	Lot propriétaire bailleur	3	800,00 €	2 400,00 €
Bonus pour l'utilisation de matériaux bio sourcés	Lot d'habitation	9	1 000,00 €	9 000,00 €
Aide pour favoriser la biodiversité	La copropriété	1	500,00 €	500,00 €
Total des aides				26 900,00 €

Exemple 2 :

Une copropriété comprend 48 lots d'habitations dont 34 sont habités par les propriétaires occupants et 14 sont loués. La Copropriété souhaite utiliser des matériaux bio sourcés pour son isolation extérieure.

Nature de la subvention	Unités de comptabilisation		Montant	Total
Aide pour une copropriété avec plus de 20 lots d'habitation	Lot propriétaire occupant	34	2 000,00 €	68 000,00 €
	Lot propriétaire bailleur	14	800,00 €	11 200,00 €
Bonus pour l'utilisation de matériaux bio sourcés	Lot d'habitation	48	1 000,00 €	48 000,00 €
Aide pour favoriser la biodiversité	La copropriété	1	500,00 €	500,00 €
Total des aides				127 700,00 €

Dans les deux cas, pas de versement des aides aux copropriétaires mais des versements en 3 temps, uniquement sur un compte dédié de la copropriété créé par le gestionnaire professionnel ou bénévole de celle ci.