

PL 21 AMI Copropriétés

Questions réponses extraites de la note de Stéphanie Béraud Guénard qui peuvent alimenter une note juridique concernant les possibilités pour une collectivité de financer des prestations de home-staging

Hors ORIL, la démarche de labellisation de meublés par une ville joue-t-elle un rôle dans la justification de financement de prestations de conseil et d'accompagnement auprès des propriétaires privés ?

Toute démarche de labellisation doit s'inscrire dans le respect du droit sur les aides directes ou indirectes déterminées par le CGCT.

C'est justement pour limiter des risques juridiques de non-conformité que l'État a souhaité créer un dispositif unique dans le cadre de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain : l'Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisirs (ORIL). Cette loi a permis de confirmer la compétence des collectivités locales dans le domaine de la réhabilitation de l'immobilier touristique.

La labellisation est incitative et vise les meublés de tourisme. Elle permet aux propriétaires loueurs de rénover leur logement mais ne justifie pas en elle-même l'octroi d'aides en ingénierie (accompagnement individualisé). Une délibération de principe suivie d'une convention demeurent donc nécessaires.

La convention doit comporter :

- mention de l'objet de la subvention ;
- mention du montant de la subvention ;
- mention des conditions d'utilisation de la subvention

Benchmark :

La commune de Risoul a mis en place une labellisation de l'hébergement touristique

Risoul prend le chemin de l'incitation par une politique de Labellisation Gagnant/Gagnant

Le dispositif est simple, la station crée un label 100% Risoul. Depuis la fin de la saison hivernale (2017), la Mairie de Risoul et l'Office de Tourisme décident de faire face à la problématique de l'érosion des lits marchands et de la déqualification de l'hébergement touristique. Cette politique incitative se traduit par la mise en place d'un LABEL de qualité et de confort interne pour les meublés touristiques situés sur la station de RISOUL ainsi qu'au village. La labellisation du meublé est obtenue à l'issue d'un audit réalisé par les services de l'Office de Tourisme sur la base d'un cahier des charges qualitatif et technique élaboré par un comité de pilotage composé de différents grands acteurs de la Station. Pour les appartements qui ne répondent pas aux critères, il est proposé un « coaching rénovation » piloté par la société LICHO. Les propriétaires sont alors conseillés par un architecte d'intérieur spécialisé dans l'immobilier de montagne. Les entreprises locales ont été intégrées aux dispositifs pour répondre, elles aussi, aux exigences du label en matière de travaux. Une fois l'appartement labellisé, le propriétaire devient membre du Club Ambassadeurs qui offre à ces derniers de nombreux avantages. La démarche est entièrement gratuite.

Déjà plus de 300 000€ investis sur une cinquantaine d'appartements labellisés. « Il y a six mois nous étions encore dans une relation difficile avec les propriétaires, puis à force de persuasion et d'implication, nous avons réussi à créer une véritable dynamique qui nous amène à constater un résultat déjà très concret et prometteur » déclare Max Bremond.

<http://www.mairiederisoul.com/fr/actualite/168112/programme-renovation-meubles-tourisme>

<https://www.risoul.com/label-risoul-qualite-confort-hebergement.html>

Est-ce qu'en dehors d'une ORIL ou d'une OPAH, une collectivité peut subventionner de la maîtrise d'œuvre ou de l'ingénierie mise à disposition de particuliers ?

La Région, le Département ou la ville de résidence peuvent octroyer des aides aux copropriétés pour résoudre un problème d'insalubrité ou de faiblesse énergétique.

La condition qui s'applique est la suivante : **l'immeuble en question doit être intégré à une Opah, à une Opération programmée d'amélioration thermique des bâtiments (OPATB) ou encore à une démarche décidée par une collectivité (décision prise dans le cadre d'une délibération de l'assemblée délibérante°).**

Les aides octroyées par les collectivités territoriales ont généralement pour objectif :

- D'encourager la réalisation d'économies d'énergie dans les logements ;
- D'améliorer leur performance énergétique.

Ces subventions peuvent permettre la réalisation d'un diagnostic ou d'un audit énergétique.

Les bénéficiaires de ces aides sont les propriétaires occupants, les bailleurs, les copropriétaires ou syndicats de copropriétaires.

Le type, le montant et les conditions d'éligibilité des aides locales diffèrent d'une collectivité à une autre. De même, il faut souligner que l'attribution d'aides à la rénovation de l'habitat se fait selon de multiples critères, parmi lesquels le niveau de ressources, la nature des travaux engagés, l'importance de ceux-ci, etc.

Si les travaux sont accompagnés par l'Anah dans le cadre du dispositif Ma Prime Renov, les subventions peuvent se cumuler dans la limite de 80% de la facture.

Est-ce que l'absence de labellisation ou de contrôle ne constitue pas un frein à l'obtention de subventions de la part de la collectivité

En dehors de la labellisation des meubles touristiques, les **aides locales qui sont dédiées à la rénovation de l'habitat** sont généralement ouvertes aux propriétaires qui réalisent des travaux d'économie d'énergie dans leur résidence principale.

La principale condition d'obtention des aides locales est le respect des travaux éligibles. Il faut également noter que certaines communes, départements, ou régions peuvent exiger un plafond maximal de ressources par foyer, limitant ainsi le nombre de personnes éligibles.

Il convient donc de circonscrire ces aides (critères d'éligibilité et type de travaux) et d'en contrôler l'utilisation.

Ces aides peuvent également consister en l'apport gratuit d'ingénierie.

Définition du cadre juridique préalable au subventionnement d'ingénierie (une ORIL est-elle nécessaire pour que la collectivité subventionne des prestataires ayant un contrat directement avec les propriétaires maîtres d'ouvrage ?).

La décision d'attribution de subventions relève expressément de l'organe délibérant, ou sur sa délégation, de la commission permanente (article L. 4221-1 et L. 4221-5 du CGCT).

Une collectivité peut décider de labelliser des prestataires (bureaux d'études, Maître d'œuvre...°) et conditionner la décision de subventionner un propriétaire ou une copropriété au choix d'un des prestataires labellisés

Benchmark :

La Métropole de Grenoble a lancé un AMI ouvert aux BET et MOE en vue de labelliser des prestataires, et ensuite subventionner les missions correspondantes aux cahiers des charges joints à la labellisation et orienter les demandes des copropriétaires vers les partenaires labélisés.

<https://www.grenoblealpesmetropole.fr/265-mur-mur.htm>

<https://www.cma-isere.fr/wp-content/uploads/2015/09/Appel-a-manifestation-d-interet-Mur-Mur2-Maisons-individuelles.pdf>

<https://www.grenoblealpesmetropole.fr/858-j-habite-dans-une-copropriete-construite-avant-1945-ou-apres-1975.htm>