

## 03. ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ

### 3.5 Quelles possibilités de soutien financier à la rénovation des copropriétés ?

La collectivité publique se penche parfois sur la recherche d'un moyen de soutenir la rénovation des copropriétés.

Mais comment financer des interventions sur du patrimoine privé ? Quelles justifications ? Quelle base légale ? Qu'est-ce qu'il est permis de faire dans la limite des compétences ? La question de l'acceptabilité est également parfois un sujet important : comment soutenir la rénovation de résidences secondaires, dont une partie de l'image de la commune dépend, sans créer des inégalités avec les résidents principaux ?



La liste présentée ci-dessous n'est pas exhaustive, des partenariats innovants pouvant voir le jour sous l'impulsion de dynamiques locales.

DISPOSITIFS PROGRAMME OUTIL	DESCRIPTION	NIVEAU D'INVESTISSEMENT	EXEMPLES
<b>LES FINANCEMENTS DIRECTS</b>			
Opérations de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir (ORIL)	<p><b>Art. L. 318-5 du code de l'urbanisme</b> Assouplies par la loi Montagne 2 en décembre 2016, les ORIL permettent de financer des travaux de rénovation tant sur des parties privées que sur des parties communes (au choix). La contrepartie est un nombre de nuitées d'occupation du bien, qui peuvent, au choix de la collectivité, être plus ou moins fortement encadrées (occupation personnelle et prêts inclus ou non, agence immobilière obligatoire ou plateformes B/B possibles...).</p> <p>→ En + la possibilité de mettre en place une ORIS, une ORIL ne finançant que les propriétaires affectant l'appartement à du logement Saisonnier !</p>	<p><b>++</b> selon le montant de l'aide proposée et le nombre de dossiers estimés</p>	<p>Les Belleville ** Les 2 Alpes ** Tignes ** Aussois ** CC Haute-Maurienne Vanoise pour ORIL et ORIS</p>

DISPOSITIFS PROGRAMME OUTIL	DESCRIPTION	NIVEAU D'INVESTISSEMENT	EXEMPLES
<b>LES FINANCEMENTS DIRECTS (SUITE)</b>			
Injonction façades		++ selon le montant de l'aide proposée et le nombre de dossiers estimés	
Conventions de financement	<b>Art. L. 2311-7 CGCT</b> Dans la limite de ses compétences, la collectivité peut décider de créer une subvention et d'y affecter une partie de son budget. Il faut alors prévoir une délibération cadrée mettant en avant la motivation de la mesure (pérennité de l'attractivité économique de la commune...) et les contreparties demandées (critères encadrant les travaux...).	+ (si financement d'études, sinon selon le montant et le nombre de dossiers estimés)	<b>La Toussuire</b> : Convention Mairie + SOREMET de financement d'une partie de l'audit des copropriétés ** <b>Les Belleville</b> : financement d'une partie des travaux de la galerie commerciale
Le budget participatif	Les communes peuvent décider d'affecter une partie de leur budget à un budget participatif : une façon de soutenir les initiatives locales et d'impliquer les habitants à l'année.	++	
Un fonds de garantie local	Les copropriétés ont parfois du mal à trouver des organismes bancaires prêts à leur avancer les fonds nécessaires à de conséquents projets de rénovation. Le soutien de la collectivité peut passer par le fait de rassurer les partenaires financiers en prévoyant par exemple un fonds de garantie pour les projets. Le fonds peut réunir plusieurs participants et notamment des socios-pros.	++	
<b>LES FINANCEMENTS INDIRECTS</b>			
Financement d'une charte d'aménagement / identité de marque et de territoire	Une Charte d'aménagement permet aux copropriétaires de se projeter dans ce que pourrait donner la rénovation de leur copropriété. Cela donne envie de se joindre à la dynamique globale sur le territoire.	+	Les Orres ** Les Belleville ** Chamrousse
Organisation d'évènements	<b>Voir la fiche « outils de communication / mobilisation ».</b> La majorité des évènements organisés sur une commune ont pour objectif de mobiliser les copropriétaires dans la rénovation de leur patrimoine privé. Cependant, il est également possible de combiner mobilisation et soutien « indirect » en finançant l'organisation de formations, d'ateliers de travail, etc...	+	<b>Les Belleville</b> : journées propriétaires, la Copro des possibles... ** <b>Font Romeu</b> : Etats Généraux de la copropriété
Un poste d'AMO en interne à la Mairie	Le financement d'un poste peut aussi aller plus loin qu'une orientation et représenter un réel suivi de proximité des propriétaires souhaitant se lancer dans la rénovation. Il s'agit alors de profils techniques étant à même d'accompagner une copropriété sous forme d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO). Le soutien est alors présent à chaque étape du projet, de la mobilisation jusqu'à l'accompagnement au suivi de la réalisation des travaux en passant par la recherche d'un bureau d'études pour réaliser un diagnostic ou la recherche d'un maître d'œuvre...	++	Tignes



DISPOSITIFS PROGRAMME OUTIL	DESCRIPTION	NIVEAU D'INVESTISSEMENT	EXEMPLES
<b>LES FINANCEMENTS INDIRECTS</b>			
Chargé de mission Rénovation de l'immobilier  OU  Responsable de la Maison des propriétaires	<p>Le chargé de mission rénovation de l'immobilier est un poste porté par la Mairie et/ou l'OT qui aura la tâche d'approfondir la connaissance du terrain, de créer le contact avec les propriétaires, de mettre en place les actions de mobilisation, d'orienter les personnes... Il pourra également intervenir sur la commercialisation des biens.</p> <p>Son intégration à une Maison des Propriétaires lui permet de gagner en visibilité et de disposer d'une structure d'accueil des personnes.</p> <p>→ <b>En +</b> fiche de poste pouvant être adaptée en y ajoutant des missions complémentaires (attention cependant aux risques de dispersion des tâches demandées)</p>	++	La Toussuire ** Chamrousse ** Serre-Chevalier ** Valloire ** Haute-Maurienne Vanoise
Une structure ad hoc	<p>La création d'une structure de type SEM, financée par plusieurs acteurs locaux (commune, remontées mécaniques...), permet d'affecter des équipes entières à la question de la rénovation de l'immobilier, mais aussi un budget spécifique (création de docs de sensibilisation, organisation d'événements...).</p> <p>→ <b>En +</b> Dans certains cas et avec un partenariat bancaire ou une trésorerie suffisante, il est même possible d'aller plus loin et d'aider au portage de travaux (pré-financement des travaux puis commercialisation...)</p>	+++	Les Belleville : SEM Rénov'

**#ActivateurDeTourismes**

