

2022

GUIDE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



toulouse
métropole



adil
de la Haute-Garonne



Un guide réalisé par l'ADIL 31, grâce au soutien de Toulouse Métropole et au financement de la commission européenne dans le cadre du projet I-HEROS



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598

SOMMAIRE

1 / POURQUOI LA RÉNOVATION ?	4
2 / PRÉPARER SON PROJET DE RÉNOVATION	6
Les éléments sur lesquels porter son attention	6
Pour rénover intelligemment : rénovez global !	7
Les diagnostics qui vous aident à décider	8
L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)	9
3 / LES AIDES A LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE	12
Les aides à la rénovation	12
Les prêts pour acheter et rénover	14
Le fonds de travaux	15
4 / LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION	17
La rénovation globale : un travail d'équipe	17
La rénovation énergétique à l'ordre du jour de l'AG	18
Le vote des travaux et le suivi du chantier	18
La réception des travaux	20
Et après les travaux ?	21
5 / LES POINTS DE VIGILANCE	22
Les arnaques	22
Les autorisations d'urbanisme	23
Les garanties et assurances	23

POURQUOI LA RÉNOVATION ?

Améliorer votre confort de vie

Il existe de nombreuses sources d'inconfort dans un logement. Il peut être inconfortable car trop froid en hiver, trop chaud en été ou encore pour des problèmes liés à l'humidité.

Ces difficultés peuvent concerner les parties privatives comme votre appartement ou votre cave, mais également les parties communes telles que le hall d'entrée, les couloirs ou encore les parkings.

Certaines copropriétés rencontrent ces problèmes parce qu'elles sont mal conçues ou parce qu'elles sont vétustes : un bâtiment sans travaux depuis plusieurs années se dégrade !

Une rénovation énergétique de l'ensemble du bâti vous assure un logement plus confortable à tout point de vue. Elle permet d'améliorer le confort thermique et acoustique de son habitat tout en bénéficiant d'une meilleure qualité de l'air intérieur, et d'un cadre de vie plus agréable.

Une copropriété aux normes avec des factures maîtrisées, c'est possible grâce à la rénovation énergétique !



Réduire ses factures d'énergie

Face à l'augmentation du coût des énergies, ces dépenses pèsent de plus en plus sur nos budgets. Aujourd'hui, le premier poste de dépense énergétique d'un logement, c'est le chauffage, il représente à lui seul plus de 66% de la consommation énergétique d'un logement.

Des investissements peu coûteux et quelques changements d'habitudes peuvent vous permettre de réduire votre facture. Mais la solution la plus efficace reste de réaliser des travaux de rénovation énergétique sur votre logement. La réalisation de travaux d'économies d'énergie permet finalement une meilleure maîtrise de son budget, indépendamment des facteurs extérieurs.

Œuvrer à la sauvegarde de l'environnement

La rénovation thermique des bâtiments est un des enjeux majeurs de la transition énergétique. Le secteur du bâtiment en France représente 44% des consommations d'énergie et 20% des émissions de gaz à effet de serre.

Rénover un logement énergivore c'est réduire son impact sur l'environnement en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Le plan de relance du gouvernement poursuit d'ailleurs cet objectif : limiter autant que possible les consommations d'énergies des copropriétés, afin d'atteindre la norme « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) qui est en vigueur pour la construction de nouveaux immeubles depuis 2012.



Augmenter la valeur de son lot

Réaliser un bouquet de travaux de rénovation énergétique et rendre conforme votre immeuble aux exigences environnementales peut vous aider à augmenter la valeur de votre lot. C'est valable en cas de location et de revente !

Il est obligatoire de produire un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) afin de mettre en location ou de vendre un logement. Le DPE renseigne la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

Dans certaines copropriétés, le Diagnostic Technique Global (DTG) est également obligatoire et vise à informer l'ensemble des copropriétaires, occupants ou potentiels acheteurs des améliorations possibles et des travaux énergétiques à prévoir, sur l'ensemble de l'immeuble.

Une copropriété rénovée est une garantie de confort et un atout économique pour un candidat acquéreur ou un potentiel locataire.

Un logement dans une copropriété consommant peu d'énergie aura donc une plus grande valeur, on parle de « valeur verte ».



2

LES ÉLÉMENTS SUR LESQUELS PORTER SON ATTENTION

La rénovation énergétique d'un logement peut porter sur plusieurs types de travaux.

La toiture

Un toit déformé ou couvert de végétation, des tuiles manquantes ou un conduit de cheminée vétuste peuvent fragiliser la bonne tenue de l'étanchéité et la structure de la toiture.

Les murs

À l'extérieur du logement, les murs peuvent être humides ou fissurés. À l'intérieur, les peintures qui s'écaillent ou des fissures sont souvent des signes de présence d'humidité due à une mauvaise isolation ou un défaut de ventilation.

Les planchers bas

Que l'immeuble soit construit au-dessus d'une cave, d'un garage, ou sur terre-plein, une isolation par le sol permet d'améliorer la performance énergétique du logement, ou encore d'éviter les infiltrations d'eau par capillarité.

PRÉPARER SON PROJET DE RÉNOVATION

Les raisons d'effectuer des travaux de rénovation énergétique sont multiples.

En fonction des points à améliorer, vous devez dans un premier temps définir quelles sont les rénovations à mener prioritairement à l'échelle de la copropriété.

Il est important de mobiliser l'ensemble des acteurs : syndic, syndicat de copropriétaires et conseil syndical. C'est un travail d'équipe qui permettra de passer en revue l'ensemble des points, et d'engager chacune dans parties dans le processus.

Le système de chauffage

Un système de chauffage vétuste ou mal adapté aux logements peut être source d'inconfort et représenter un coût important pour le foyer. Un système de régulation et de programmation adapté peut permettre des économies. Enfin, effectuer annuellement l'entretien de sa chaudière, c'est en limiter les pannes.

Le système d'eau chaude sanitaire

Installé à l'intérieur d'un lot et non dans les parties communes, un chauffe-eau consommera moins. Il doit être adapté à la taille du ménage et contrôlé notamment en ce qui concerne la présence de rouille et l'isolation des tuyauteries qui passeraient par l'extérieur.

La ventilation

Un système de ventilation efficace est indispensable dans un logement afin d'évacuer les excès d'humidité et de contrôler les polluants dans l'air. Il est préférable d'équiper les pièces humides de bouches d'extractions ou d'une ventilation mécanique. Les bouches d'extractions ne doivent pas être obstruées et doivent être nettoyées régulièrement. Une VMC doit être entretenue et ne doit pas être éteinte puisqu'elle est conçue pour fonctionner en permanence.

Les fenêtres et ouvertures

Des ouvrants qui ferment mal ou dont les cadres sont dégradés peuvent faciliter les infiltrations d'air parasite. L'épaisseur du vitrage permet une isolation phonique et thermique du logement. La présence de volets roulants ou battants réduit les apports de chaleur l'été et les pertes d'énergie en hiver.

POUR RÉNOVER INTELLIGEMMENT : RÉNOVER GLOBAL !

La rénovation énergétique globale intègre l'ensemble des travaux réalisables pour accroître la performance énergétique de la copropriété.

Cette méthode à l'avantage d'allier efficacité énergétique, réduction des coûts globaux et maximisation des aides à la rénovation.

Le bouquet de travaux présente plusieurs avantages.

- **La vision d'ensemble** ; opter pour un bouquet de travaux permet d'avoir une vision globale de l'état de la copropriété et de ses besoins en termes de rénovation (isolation thermique et phonique) et d'entretien (dysfonctionnements, mise aux normes de sécurité...).
- **L'embellissement** ; une rénovation globale va permettre de moderniser l'aspect du bâtiment et d'améliorer le cadre de vie des occupants, sans que les travaux ne produisent trop de nuisances, et sans qu'ils ne s'étalent sur une trop grande période.

Les avantages d'une rénovation globale

→ Le coût sera moins important en tirant avantage des combinaisons de travaux qui permettent une baisse du nombre de déplacements des entreprises et la mobilisation d'aides financières plus importantes.

→ Un projet global réduit les risques de dommages sur le bâti.

→ Les économies d'énergie se feront plus vite.

→ Les nuisances dues au chantier seront moins longues pour les occupants.

- **La réduction des charges** ; un bâtiment mal isolé conduit à une augmentation des charges de chauffage. Pour réduire de manière significative ce poste de dépense, une isolation complète est souvent nécessaire (toiture, façade et fenêtres par exemple). De plus, un bâtiment ancien et non rénové se dégrade plus rapidement que les autres. Effectuer des travaux au compte-gouttes risque d'augmenter le montant des appels de fonds au fur et à mesure.
- **La budgétisation** ; le bouquet de travaux nécessite un accompagnement, et permet ainsi de budgétiser l'ensemble des dépenses sur plusieurs années et de solliciter des aides financières d'un montant plus conséquent. Ainsi, pas de mauvaises surprises !
- **L'augmentation de la valeur des lots** ; lorsqu'une copropriété a besoin d'être rénovée, un acquéreur potentiel le remarquera immédiatement et pourra prendre peur à l'idée des travaux à réaliser. Une copropriété rénovée et modernisée ou dont les travaux sont déjà votés sera plus attrayante, et les lots auront une valeur financière supérieure à la revente.

LES DIAGNOSTICS QUI VOUS AIDENT À DÉCIDER

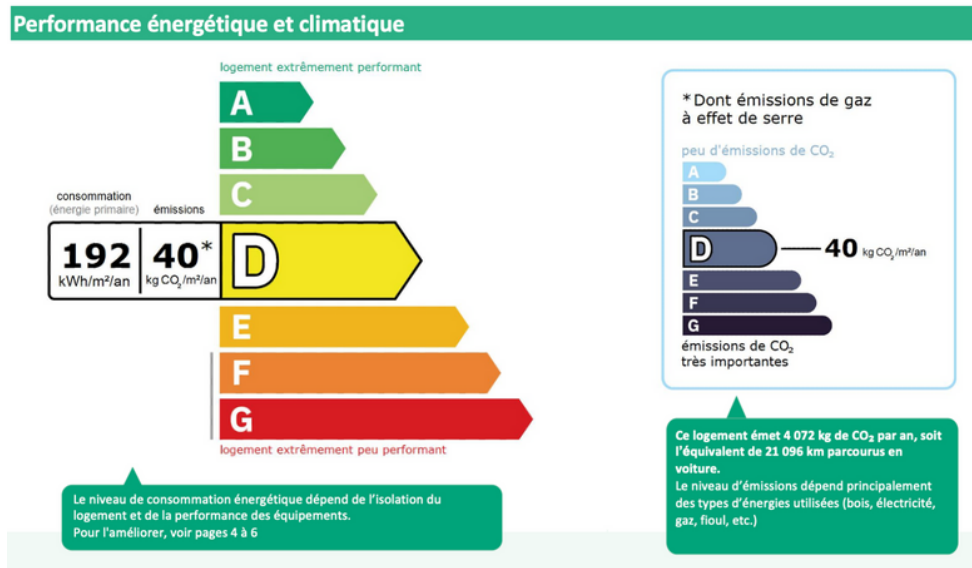
Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Il renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un immeuble, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre. Depuis le 1er juillet 2021, le DPE n'est plus simplement informatif, il est devenu juridiquement opposable, à l'instar des autres diagnostics du bâtiment.

Il prévoit un indicateur mentionnant de manière explicite une évaluation de la facture énergétique théorique du

logement, sous forme de fourchette. Cet indicateur est d'affichage obligatoire sur les annonces immobilières depuis le 1er janvier 2022.

La lecture du DPE est facilitée, notamment par deux étiquettes à 7 classes allant de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G la plus mauvaise).



L'audit

L'audit est plus précis et permet d'évaluer avec précision l'état du logement ou de la copropriété, ses possibilités d'évolution ainsi que les coûts de réalisation de travaux et d'économies escomptées. Il existe différentes méthodes de calcul (réglementaire, conventionnel, ...). Il dresse un état des quantités d'énergie nécessaire au logement et des déperditions de chaleur. Il s'accompagne de préconisations de travaux adaptées, personnalisées et chiffrées à travers la mise en place d'un plan de travaux qui peut s'étaler sur plusieurs années. L'audit énergétique est obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots construits avant 2001, disposant d'un système de chauffage collectif.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

La Loi Climat & Résilience (22 Aout 2021) prévoit, pour les copropriétés de plus de 15 ans, l'obligation de soumettre en Assemblée Générale un projet de Plan Pluriannuel de Travaux chaque année jusqu'à son adoption. Il contient selon les prescriptions du DTG ou du DPE, la liste des travaux à réaliser et un échéancier de mise en œuvre pendant toute sa durée de validité (10ans). Il permet d'orienter le calcul et le vote des fonds de travaux.

Le diagnostic technique global (DTG)

Son but premier est de déterminer pour les dix prochaines années, les travaux nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'immeuble. Réalisé par un professionnel soumis à des obligations réglementaires, le diagnostic technique global permet notamment une analyse complète des parties communes, des améliorations possibles du bâtiment, un audit énergétique précité et enfin liste les travaux à effectuer ainsi que leur chiffrage approximatif.

Le DTG est obligatoire pour les copropriétés insalubres et pour les copropriétés nouvelles ; pour les autres, sa réalisation peut être votée en assemblée générale. Il donne lieu, le cas échéant, à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE (AMO)

L'assistance à maîtrise d'ouvrage est obligatoire dans le cadre d'une rénovation énergétique globale avec les subventions MaPrimeRénov Copropriété de l'Anah, car elle recèle de nombreux enjeux à titre collectif et individuel.

Il s'agit d'un professionnel qui vous accompagne dans la définition de votre projet puis, tout au long de la rénovation.

Il est fortement conseillé, même si vous ne sollicitez pas MaPrimeRénov Copropriété, de vous adjoindre une AMO : la rénovation d'une copropriété est un processus important avec des enjeux de taille. Mieux vaut s'entourer de professionnels qualifiés !

De plus, vous pouvez solliciter un financement partiel de l'AMO, et ce même avant d'avoir voté les travaux en assemblée générale.

Le Guichet Rénov' Occitanie

Son rôle est de vous accompagner à chaque étape de votre projet de rénovation. Il s'agit d'un dispositif fiable.

Le guichet peut intervenir en tant que premier interlocuteur pour la définition d'un projet en vous proposant :

- Un audit énergétique (une visite du logement par un opérateur)
- La remise d'un rapport avec deux scénarios de travaux (-40% et BBC Rénovation)
- L'établissement d'un plan de financement.

Grâce aux subventions de la Région, cette aide est proposée à un tarif de 90€ TTC en moyenne par lot au lieu de 200 à 500€ TTC.

Il peut également proposer un accompagnement aux travaux pour les projets de rénovation énergétique ambitieux (gain énergétique supérieur à 40%).

Le guichet peut vous accompagner en proposant une AMO comprenant :

- Une analyse des devis
- Une assistance à la rédaction des demandes d'aides
- Une assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le suivi et la réception des travaux (2 visites)
- Un suivi de consommation

Cet accompagnement est proposé à un tarif à définir en fonction du projet.

Consulter : Renovoccitanie.laregion.fr

Les missions d'une AMO

L'AMO va accompagner le syndicat dès les premières étapes de réflexion du projet, et jusqu'à la réalisation complète des travaux.

L'opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage doit accomplir plusieurs missions :

- Un accompagnement technique : travaux à effectuer, conseil sur leur mise en œuvre, analyse du gain de performance énergétique, suivi des travaux (recrutement du maître d'ouvrage, souscription des contrats d'assurance) ;

- Un accompagnement social : enquête sur les revenus des copropriétaires, éligibilité de ces derniers aux aides individuelles et collectives, taux d'occupation du bâtiment, circulation de l'information auprès du syndicat ;
- Un accompagnement financier : plan de financement (aides, prêts individuels ou collectifs), montage des dossiers de subventions, si besoin suivi des impayés

Quelle AMO choisir ?

Le choix d'une bonne assistance à maîtrise d'ouvrage est primordial pour que le chantier soit correctement suivi et exécuté. Peuvent être AMO, notamment :

- les organismes habilités par l'Anah (dans le cadre d'une demande MaPrimeRénov Copro) ;
- les organismes exerçant une activité d'ingénierie sociale, financière et technique, ou une activité de maîtrise d'ouvrage agréée au titre du Code la construction et de l'habitat ;
- les opérateurs associatifs spécialisés.

Comme avant toute prise de décision importante, il convient de faire des comparatifs entre plusieurs AMO afin de choisir celle qui répond le mieux aux besoins de la copropriété.

Certains critères peuvent être décisifs selon vos attentes, par exemple :

- Le timing de son intervention : la plus-value de l'AMO est d'autant plus vertueuse plus elle intervient tôt dans la construction du projet de rénovation. Il est recommandé de la missionner avant le vote des travaux, au minima en même temps que celui-ci.
- La disponibilité : une AMO doit pouvoir être accessible pour le conseil syndical et le maître d'œuvre afin d'assurer un suivi de chantier
- Le prix : une AMO aux prestations trop excessives, ou au contraire avec un prix trop bas peut être source de difficultés
- Le champ d'action : certaines AMO n'exercent que pour des copropriétés avec beaucoup de lots, tandis que d'autres offrent leurs services pour les petites et moyennes copropriétés
- La spécialisation : vous voulez mettre l'accent sur la végétalisation, ou sur l'avant-gardisme de vos équipements communs ? Les AMO ont leurs spécialités, pensez à vous renseigner !

LES AIDES À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Si vous réalisez des travaux d'économie d'énergie sur votre copropriété, vous pourrez certainement bénéficier d'aides financières pour leur réalisation.

Pour qui ? Pour tous les ménages ; les montants des aides varieront en fonction des revenus fiscaux.

Pour quel type de logement ? Pour toutes les copropriétés qui nécessitent des travaux ou bouquets de travaux, sous certaines conditions variant selon les aides

Des travaux réalisés par des professionnels ? Oui, les professionnels qui réalisent les travaux doivent disposer du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

Avec quel accompagnement ? Avec l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) d'un opérateur, spécialisé dans la conduction de travaux de grande ampleur.

Quand demander cette aide ? La demande d'aide doit obligatoirement être réalisée avant la réalisation des travaux.

Pour un conseil gratuit sur les aides financières auxquelles vous êtes éligibles, contactez votre Guichet Renov'Occitanie

3

LES SUBVENTIONS À LA RÉNOVATION

Il convient de distinguer différents dispositifs d'aides financières aux travaux de rénovation en copropriété qui pourrait être ventilés comme suivant :

- **Aides individuelles sur travaux en parties privatives** : MaPrimeRénov, MaPrimeRénov Sérénité, Certificats d'Économie d'Énergie, Ecochèque Logement de la Région Occitanie
- **Aides individuelles sur travaux en parties communes** : Prime Anah à destination des Copropriétaires modestes et très modestes
- **Aides collectives sur travaux en parties communes** : MaPrimeRénov Copro, Certificats d'Économie d'Énergie collectif



Et si vous rénoviez votre logement ?



Au cœur de votre quotidien

MaPrimeRénov

L'aide MaPrimeRénov peut être obtenue à titre individuel ou pour l'ensemble de la copropriété.

MaPrimeRénov individuelle : aide financière forfaitaire distribuée par l'Anah. Son montant est variable en fonction du type des travaux envisagés et des ressources du demandeur. Elle peut être demandée directement en ligne. La prime est versée rapidement après la fin des travaux (possibilité d'avance pour les ménages très modestes).

MaPrimeRénov Copropriété : comme l'aide individuelle, elle est variable. Sa spécificité est de comprendre un socle d'aides collectives (financement des travaux, financement de l'accompagnement, bonus de sortie de « passoire énergétique » ou bonus BBC et financement de l'AMO). Elle peut concerner les parties communes comme privatives et est soumise à plusieurs conditions cumulatives :

- l'immatriculation au registre des copropriétés ;
- une composition à 75% minimum de lots de résidences principales ;
- l'accompagnement par une AMO ;
- une construction datant de plus de 15 ans
- un gain énergétique d'au moins 35% ;
- des devis signés à partir du 1er octobre 2020.

Les aides MaPrimeRénov sont cumulables entre elles et avec des aides spécifiques pour copropriétés fragiles.

Les Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

Aides versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés. Ces aides sont ouvertes à un large public (propriétaires occupants, bailleurs, locataires, occupants à titre gratuit).

MaPrimeRénov Sérénité : Aide financière accordée aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour les logements achevés depuis plus de 15 ans. Les travaux doivent permettre d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35%.

Cette aide peut également être accordé aux bailleurs qui atteignent un gain énergétique de 35% et s'engagent, en contrepartie d'un avantage fiscal, à conventionner leur logement pendant 6 ans. Cette aide peut être sollicitée exclusivement à titre individuel. Néanmoins, une prime à destination des copropriétaires modestes et très modestes est mobilisable pour des travaux en parties communes.



Tout le monde peut en bénéficier mais leurs montants sont plus importants pour les ménages modestes ; elles peuvent être sollicitées à titre individuel ou par le syndicat de copropriétaires.

- « Coup de Pouce » individuels : ils peuvent concerner les équipements de chauffage et l'isolation
- « Coup de Pouce » collectifs : ils peuvent concerner les équipements de chauffage et l'isolation du bâtiment

La TVA à taux réduit

Les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement ainsi que certains travaux induits sont soumis à une TVA à taux réduit de 5,5%.

Les aides des caisses de retraite

Les retraités du régime général peuvent bénéficier d'une aide pour certains types de travaux. Ces aides peuvent être sollicitées à titre individuel.

Les aides de Toulouse Métropole

Toulouse Métropole apporte des aides spécifiques pour la rénovation énergétique : une prime éco-rénovation pouvant aller jusqu'à 8 500 € notamment.

Toulouse Métropole apporte aussi un complément aux aides Ma Prime Rénov Sérénité pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

LES PRÊTS POUR ACHETER ET RÉNOVER

Les emprunts individuels

L'Eco-PTZ

Prêt aidé à taux zéro qui peut atteindre 50 000€ et être demandé en même temps qu'un prêt à l'accession. Le dossier est constitué sur la base de devis d'artisans RGE. La durée de remboursement peut s'étaler jusqu'à 20 ans.

Seules les banques ayant signé une convention avec l'État pourront diffuser l'éco-prêt à taux zéro. Les banques ayant signé aujourd'hui sont :

- Banque BCP -Banque Chalus -Banque Populaire - BNP Paribas - Caisse d'Épargne - CIC - Crédit Agricole - Crédit du Nord - Crédit Mutuel - Domofinance - La Banque Postale - LCL - Natixis - Société Générale -Société Marseillaise de Crédit

Le Prêt à Taux Zéro (acquisition-amélioration)

Prêt complémentaire à taux zéro qui peut être octroyé aux primo-accédants sous conditions de ressources réalisant des travaux dans le logement qu'ils achètent dans les zones B2 et C. Les travaux doivent représenter 25% du coût global de l'opération. Le PTZ peut représenter 40% du montant total de l'opération dans la limite d'un plafond variable.

Le Prêt Avance Mutation

Prêt décliné de la forme du prêt viager hypothécaire, il est à destination des propriétaires physiques justifiant de ressources modestes ou d'une incapacité d'emprunt pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique. Le montant du prêt est calculé en fonction de l'estimation du bien réalisée par l'établissement prêteur. Le remboursement peut être réalisé en mensualités ou au moment de la mutation du bien (décès ou vente).

Distribué par le Crédit Mutuel et la Banque Postale.

Les emprunts collectifs

Les prêts collectifs sont souscrits par le syndicat de copropriétaires ; ils peuvent être octroyés à l'ensemble des copropriétaires ou seulement à une partie d'entre eux.

La décision est prise en assemblée générale et les démarches de souscriptions sont effectuées par votre syndic.

Le Prêt collectif

Prêt pouvant être sollicité pour effectuer les travaux sur les parties communes, les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives ou en préfinancement des subventions et des aides.

L'éco-PTZ copropriété

Prêt aidé à taux zéro, il concerne les travaux d'amélioration de la performance énergétique et les travaux permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique globale minimum. Son montant est compris entre 7 000 € et 30 000 € et, comme pour l'éco-PTZ, les travaux doivent être effectués par un professionnel RGE.

Le Copro 100

Prêt souscrit par le syndicat de copropriétaires et octroyé à l'ensemble des copropriétaires ou seulement une partie d'entre eux. C'est un prêt collectif à adhésion individuelle, ce sont les copropriétaires qui s'engagent personnellement au recouvrement de l'emprunt (pas de solidarité entre les copropriétaires). Le montant minimum est de 30 000€ pour l'emprunt collectif et de 2 000€ par copropriétaire. La durée du remboursement est comprise entre 5 et 15 ans.

LE FONDS DE TRAVAUX

Une partie des sommes nécessaires à la réalisation des travaux de rénovation énergétique est probablement déjà constituée sur le fonds dit « ALUR » de la copropriété.

Le fonds de travaux sert à financer les dépenses décidées par l'assemblée générale des copropriétaires hors budget prévisionnel (c'est-à-dire, hors entretien courant de l'immeuble) ; il est constitué par des cotisations versées par les copropriétaires (5% minimum du montant du budget prévisionnel), et appelées par le syndic. Il est obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 lots depuis 2017, sauf s'il en est décidé autrement par l'assemblée générale.

Le prêt Rénov'Occitanie

Prêt à la consommation à taux fixe bonifié d'une durée pouvant aller de 4 à 22 ans pour un montant minimal de 1 000€ et pouvant aller jusqu'à 75 000€. Le remboursement ne commence qu'au terme des travaux et ne peut générer aucune pénalité en cas de remboursement anticipé. Les travaux engagés doivent pouvoir engendrer un minimum de gain énergétique à hauteur de 40%.

Montage collectif et prélèvements sur le compte des copropriétaires participants.

Pensez à consulter le montant disponible sur le fonds !

Comment choisir mon financement ?

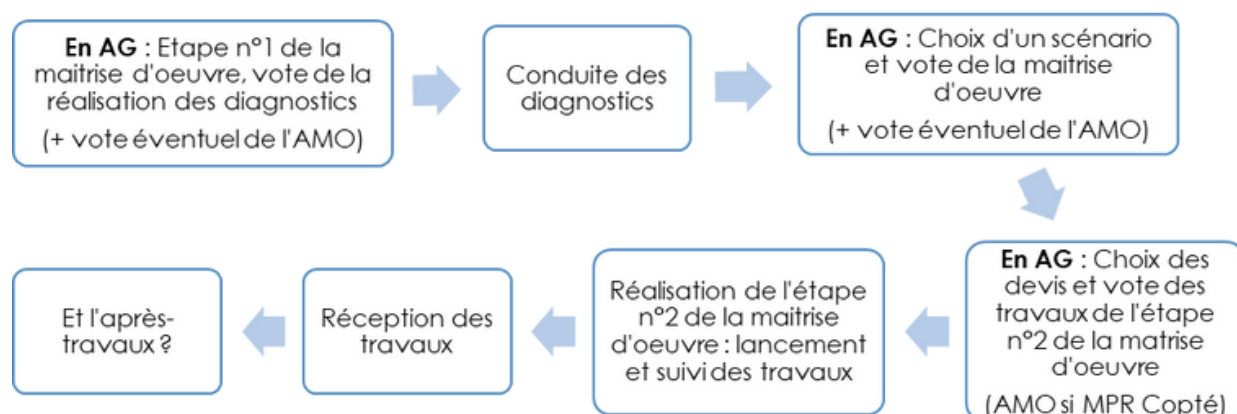
Votre financement va dépendre du projet de rénovation voté en assemblée générale. En fonction du type de travaux (taux de performance énergétique, travaux sur les parties communes, parties privatives avec ou sans intérêt collectif) et des prix des devis, les démarches seront différentes.

Il est conseillé de manière générale, de vous renseigner auprès de plusieurs banques afin de mettre leurs offres en concurrence ; par ailleurs, lorsque les montants à financer sont importants, vous pouvez cumuler l'Eco-PTZ et l'Eco-PTZ Copropriété sous certaines conditions.

En cas de travaux de rénovation énergétique globale à l'échelle de la copropriété, l'AMO sera chargée de rechercher le financement le plus avantageux pour vous.

4

LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION



LA RÉNOVATION GLOBALE : UN TRAVAIL D'ÉQUIPE

La rénovation globale demande l'engagement plein et entier de tous les acteurs de la copropriété.

En tant que **copropriétaire**, il est important d'assister aux assemblées générales afin de voter les travaux, d'étudier les propositions et vous tenir informé (budget, étapes, durée, nuisances éventuelles...). Cet investissement est nécessaire avant, pendant et après les travaux !

Le **conseil syndical**, quant à lui, va assister le syndic et l'AMO dans la réalisation des diagnostics et des travaux. Il assurera

également une bonne circulation des informations auprès de vous et des autres copropriétaires concernant le déroulement du projet.

Le **syndic**, en tant que représentant du syndicat, va rechercher un AMO, et contrôler l'avancement des travaux. N'hésitez pas à le solliciter directement !

La **maitrise d'oeuvre** : conduit les travaux tout en respectant les choix techniques, les contraintes de délais, de qualité et de coûts en parfaite conformité avec le contrat passé par le maître d'oeuvre.

Rénovation en copropriété

L'AMO, l'assistance à maîtrise d'ouvrage, est un professionnel qui accompagne la définition des besoins et le suivi des travaux, notamment lorsque les aménagements à réaliser sont complexes, spécifiques et/ou importants en taille.

La rénovation énergétique globale, c'est long ?

Il n'y a pas de durée moyenne, car cela dépendra des travaux effectués.

Plusieurs étapes sont incontournables : le diagnostic, la recherche d'une AMO et d'un maître d'œuvre, plan de financement, le vote des travaux, l'organisation du planning, la réception du chantier...

Cela étant, la durée du projet est généralement de plusieurs mois, voire années.

LA RÉNOVATION À L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Avant de voter les travaux et le budget alloué, plusieurs étapes préparatoires sont nécessaires ; elles doivent toutes être abordées et votées en Assemblée Générale. Ces décisions sont adoptées à la majorité simple (majorité des copropriétaires présents et/ou représentés) :

- La réalisation des diagnostics, comme le DTG, préalables à la réalisation d'une rénovation énergétique afin de pouvoir projeter les gains de performance, le type de travaux à effectuer et élaborer le plan de travaux pluriannuel ;

- Le recours à une maîtrise d'œuvre, qui peut diligenter la réalisation de ces diagnostics et solliciter des devis auprès des professionnels (concernant les travaux et les assurances) ;
- Le recours éventuel à une assistance à maîtrise d'ouvrage (obligatoire dans le cadre de MaPrimeRénov Copro qui accompagne la copropriété) ;
- Le dépôt, le cas échéant, d'une demande de financement pour la prise en charge partielle des frais de l'AMO par l'Anah.

LE VOTE DES TRAVAUX ET LE SUIVI

Le vote des travaux

Les travaux de rénovation énergétique en copropriété peuvent nécessiter l'accord du syndicat de copropriétaires ; l'information devra donc être portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale et faire l'objet d'un vote.

Il est fortement recommandé d'organiser des réunions d'informations en amont de l'assemblée générale pour séparer le temps de l'information et le temps de la décision.



Si votre projet de rénovation est collectif

La rénovation énergétique à l'échelle de toute la copropriété est un projet de grande envergure. Elle doit obligatoirement faire l'objet de débats et d'un vote en assemblée générale.

Le vote des travaux s'appuiera sur les résultats des travaux préparatoires : DTG, préconisations de travaux, devis et plan de financement réalisés par l'AMO le cas échéant.

Si votre projet de rénovation est individuel

Si votre projet est individuel et ne concerne que vos parties privatives, il est conseillé de se rapporter au règlement de copropriété ou de solliciter son syndic : certains matériaux et éléments peuvent être imposés ou interdits (menuiseries, stores, volets...). Après vérification des prescriptions de votre copropriété, vous n'avez pas l'obligation d'obtenir l'accord de l'assemblée générale, puisque les travaux n'affectent pas les parties communes de la copropriété.

Si votre projet est individuel et concerne des parties communes, l'accord du syndicat est obligatoire, car vos travaux vont affecter des parties qui ne relèvent pas de votre droit de propriété.

Il faudra donc inscrire le sujet à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Comment voter les travaux ?

Les règles de majorité sont fixées par la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis de 1965.

Depuis la réforme dite ELAN, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (en parties communes et privatives) sont soumis à la majorité absolue.

Il s'agit de la majorité de l'ensemble de tous les copropriétaires (51% des voix au sens de l'article 25 de la loi du 10/07/1965).

Certains autres travaux et opérations sont soumis au régime de la majorité simple, exprimées sur les voix des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (article 24 de la loi du 10/07/1965) ou encore au régime de la double majorité ou unanimité (article 26).

Toutefois, un aménagement des majorités est entendu lorsque la décision, objet du vote, a reçu au moins un tiers des voix (selon la majorité requise). Celle-ci peut faire l'objet d'un second vote à une majorité différente : une opération initialement soumise à la majorité absolue, sera votée à la majorité simple et une opération soumise à la double majorité sera votée à la majorité absolue.

Comment différencier les parties privatives des parties communes à jouissance privative ?

Cette information se trouve dans le règlement de copropriété de votre immeuble.

Toutes les parties d'un lot ne sont pas privatives : par exemple les fenêtres ou le balcon peuvent être considérés comme des parties communes à jouissance privative. Ainsi, les travaux affectant ces parties devront obligatoirement faire l'objet d'une approbation en assemblée générale.

ET APRÈS LES TRAVAUX ?

Vous pouvez enfin profiter de votre logement, mesurer le gain de confort et les économies d'énergie.

Le professionnel doit vous transmettre une facture qui est une note détaillée des prestations réalisées et des marchandises vendues (article L441-3 du Code du Commerce et arrêté du 24/01/2017).

Elle comporte :

- La date d'émission
- Le nom des parties et leurs adresses
- L'adresse de facturation
- Le numéro de bon de commande
- La date de la prestation
- La quantité et la dénomination précise
- Le prix unitaire hors TVA
- Le prix global HT et TTC
- Le taux de TVA

Pour assurer une durée de vie aussi longue que possible et une bonne performance aux nouveaux équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire ou de ventilation installés, il est recommandé d'en assurer un entretien fréquent.



LES POINTS DE VIGILANCE

5

L'isolation à 1 € et le démarchage téléphonique

Depuis la loi du 24 juillet 2020 (article L223-1 du Code de la consommation), toute prospection commerciale de consommateurs par des professionnels par voie téléphonique ayant pour objet la vente d'équipements ou la réalisation de travaux visant un logement en vue de la réalisation d'économies d'énergie ou la production d'énergie renouvelable est désormais interdite.

Exception : les sollicitations qui interviennent dans le cadre de l'exécution d'un contrat en cours sont autorisées.

Le contrat conclu avec un consommateur à la suite d'un démarchage téléphonique réalisé en violation des dispositions de l'article L223-1 du Code de la consommation, est nul.

Si les pratiques d'une entreprise vous paraissent frauduleuses, vous pouvez les signaler à la DGCCRF par le biais du site internet signal.conso.gouv.fr.

En cas de litige avec une entreprise RGE, vous avez la possibilité d'effectuer une réclamation à l'organisme de qualification via ce lien france-renov.gouv.fr/fr/iframe/reclamation

- N'hésitez pas à contacter votre Guichet Renov Occitanie pour obtenir des précisions sur les travaux à réaliser dans votre logement.
- Les services publics ne vous démarcheront jamais ! Attention aux entreprises qui prétendent agir pour le compte d'un organisme public ou qui prétendent intervenir dans le cadre de travaux rendus obligatoires par des dispositions légales !
- Ne communiquez jamais vos coordonnées bancaires et ne signez pas un devis dans la précipitation ! Un crédit bancaire pourrait être inséré dans ce document sans que vous n'en ayez été informé.
- Prenez le temps de comparer différentes offres et de lire les devis, notamment les petits caractères.
- Méfiez-vous des offres trop alléchantes ! Vous n'aurez pas nécessairement droit aux aides proposées et les travaux ne vous permettront peut-être pas d'atteindre les économies d'énergie escomptées.

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

En fonction de votre projet de travaux, différentes autorisations d'urbanismes peuvent être requises.

Déclaration préalable de travaux

La mairie dispose d'un mois pour vous répondre. Elle concerne :

- Les travaux d'extension d'une surface comprise entre 5m² et 20m² situés hors zone U du PLU
- La construction d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2m
- Des travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction

Le formulaire de déclaration préalable peut se trouver en mairie ou sur internet.

Permis de construire

Il est nécessaire pour les travaux plus importants. La mairie dispose de deux mois pour vous répondre.

Le permis de construire concerne :

- Les travaux d'extension d'une surface plancher/emprise au sol supérieure à 20m² situés hors zone U du PLU

Les garanties

Garantie de parfait achèvement : elle concerne tous les désordres apparents qui surviennent pendant l'année suivant la réception des travaux, que ces travaux aient été notés dans le PV de réception ou pas. Cette garantie doit être mise en œuvre par un courrier recommandé avec accusé de réception envoyé au professionnel.



- Les travaux d'extension d'une surface supérieure à 40m² en zone U d'un PLU
- Les travaux portant sur les bâtiments protégés au titre du Code du patrimoine (sauf entretien et réparation)
- Les travaux de changement de destination (par exemple, un local commercial transformé en habitation) en cas de travaux modifiant sa structure porteuse.

Le recours à un architecte est obligatoire pour les demandes de permis de construire portant sur une surface plancher de 150m² d'une construction.

Le formulaire de permis de construire se retire en mairie ou sur internet.

LES GARANTIES ET ASSURANCES

Garantie biennale : il s'agit d'une garantie de bon fonctionnement des équipements pendant 2 ans à compter de la réception. Elle concerne les éléments qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment. La durée de cette garantie peut être prolongée au-delà de 2 ans en fonction des termes du contrat passé avec le professionnel.

Garantie décennale : elle couvre pendant 10 ans les dommages compromettant la solidité et la structure de l'ouvrage, ainsi que les éléments qui en sont indissociables ou qui la rendent impropre à l'habitation. Le professionnel engage sa responsabilité pendant 10 ans, à compter de la réception des travaux, en cas de dommages, à l'égard du propriétaire, mais aussi à l'égard des différents acquéreurs successifs en cas de revente.

Les assurances

Assurance responsabilité professionnelle/décennale : tous les professionnels participants à la construction doivent en souscrire une. L'attestation d'assurance responsabilité civile décennale correspond à un modèle type et doit obligatoirement vous être communiqué au moment de la signature des devis.

Les dommages assurés sont ceux qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments d'équipement le rendent impropre à sa

destination. Ce sont aussi les dommages qui affectent la solidité d'un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage.

Assurance dommage-ouvrage : vous devez obligatoirement souscrire cette assurance si vous réalisez des travaux relevant de la décennale dans votre logement. Cette assurance prend effet à l'expiration de la garantie de parfait achèvement et couvre tous les désordres de nature décennale. Elle doit être souscrite avant l'ouverture du chantier auprès de l'assureur de votre choix. Elle vous permettra un remboursement ou l'exécution de toutes les réparations en cas de désordre, sans attendre une décision de justice statuant sur la responsabilité du professionnel. Elle permet une indemnisation rapide du maître de l'ouvrage.

L'assureur dispose d'un délai maximal de 60 jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre, pour vous notifier sa décision quant au principe de la mise en jeu de la garantie.



Comité de rédaction : Louise Mongin, Lucile Gillen (ADIL 31), avec le concours de Remi Gayrard (Toulouse Métropole)

Publication : janvier 2022

toulouse
métropole

adil
de la Haute-Garonne



Un guide réalisé par l'ADIL 31, grâce au soutien de Toulouse Métropole et au financement de la commission européenne dans le cadre du projet I-HEROS



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598