



Réunion d'information sur la rénovation énergétique à destination des copropriétaires

20 novembre 2024 - Quartier 16

Au cœur de
votre quotidien

toulouse
métropole



Sommaire



- **Présentation Toulouse Métropole Renov**
- **Programme de ciblage des copropriétés**
- **Cadre général des projets**
- **Retour d'expérience**
- **Les dispositifs d'aides financières**
- **L'accompagnement de Toulouse Métropole Renov**
- **Et maintenant pour ma copropriété**
- **Vidéo Trophée des copros 2024 : Résidence St Roch**

Qui sommes-nous ?



Toulouse Métropole Rénov' Mission de service public portée par Toulouse Métropole avec le soutien de la Région

Conseils - gratuits et indépendants - sur toutes questions relatives à l'énergie dans le logement

Maison de l'énergie depuis février 2022

1 allée Jacques Chaban-Delmas - 31500 Toulouse (sous l'arche Marengo en face de la médiathèque)

Pour nous joindre :

- ✓ Tel : 05 34 24 59 59 (ligne dédiée aux copropriétés, tous les matins, du mardi au vendredi)
- ✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr
- ✓ Rendez-vous dédié aux copropriétés (créneau d'1h30) : [voir notre site](#)

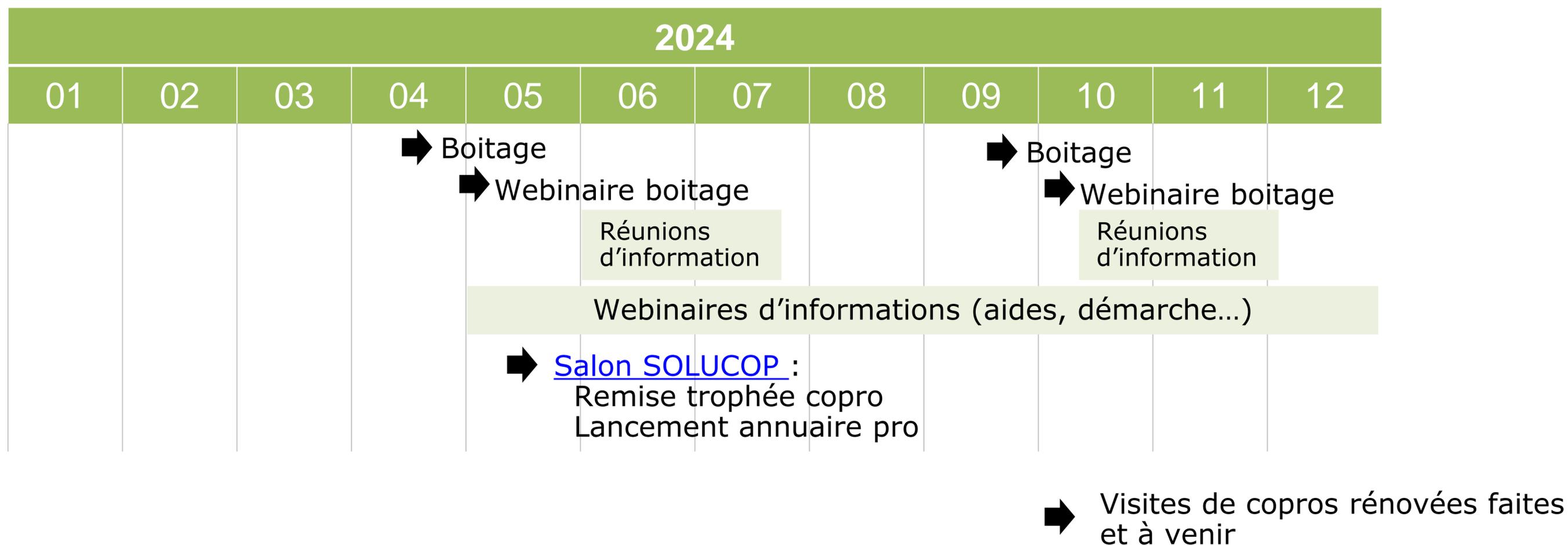
Nos sites internet :

- ✓ le [site CoachCopro](#), centre de ressources et de partage sur les projets de rénovation en copropriété
- ✓ le [site Toulouse Métropole Rénov'](#) où l'on retrouve les informations principales sur les aides financières en copropriété





Les grandes étapes pour aller vers les copros



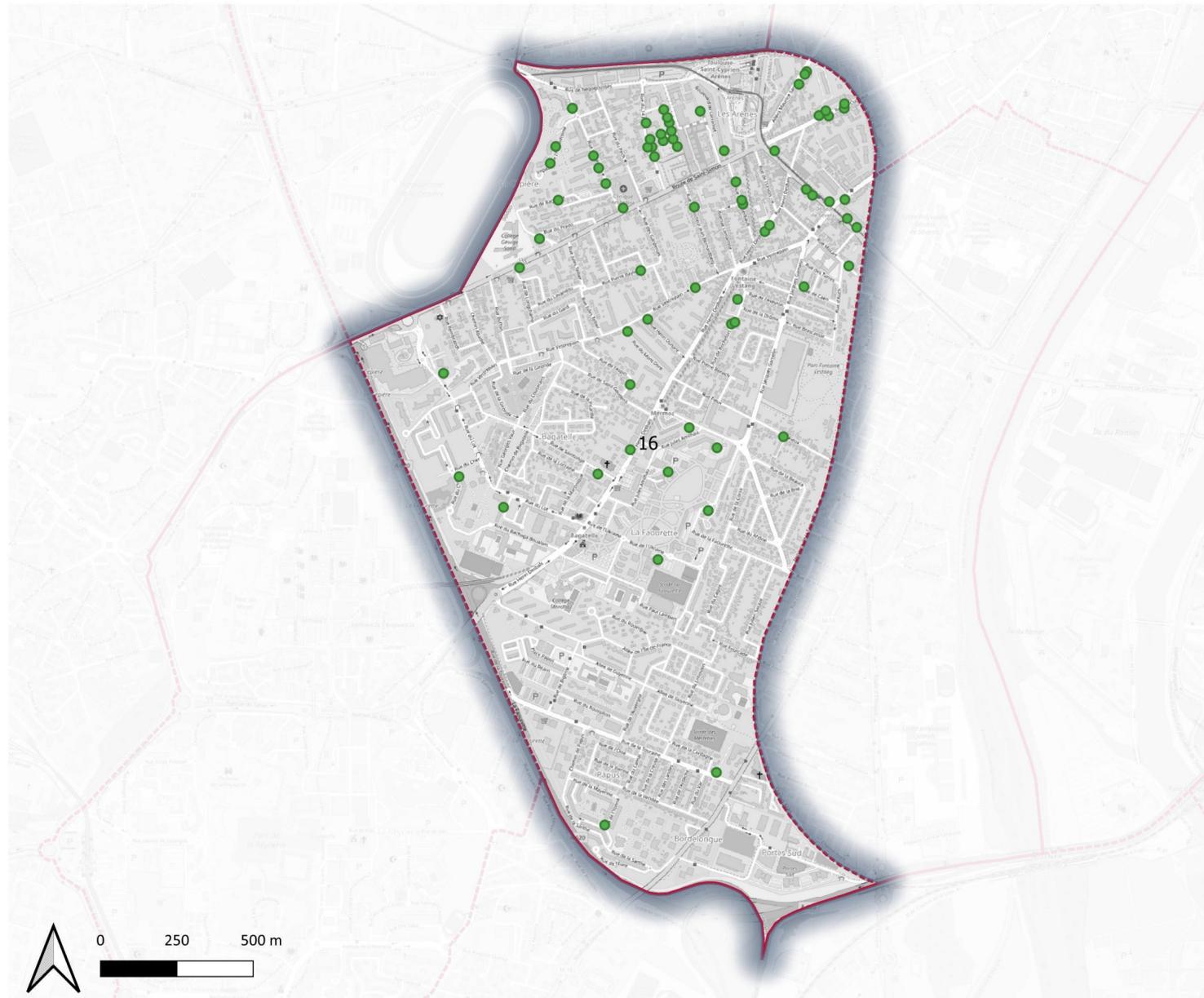
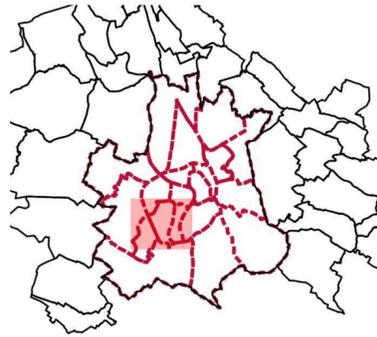
- Retrouvez tous nos prochaines évènements dans notre agenda : [Toulouse Métropole Renov' : Agenda \(toulouse-metropole.fr\)](https://toulouse-metropole.fr/agenda)
- Retrouvez tous les évènements passés dans nos actions : [Toulouse Métropole Renov' : Action : Copropriétés \(toulouse-metropole.fr\)](https://toulouse-metropole.fr/action)

Parc de copropriétés ciblées sur le Quartier 16



toulouse
métropole

Ciblage des copropriétés sur la ville de Toulouse
Quartier : Fontaine-Lestang/Arènes/Bagatelle/Papus/Tabar/Bordelongue/Mermoz /La Faourette



Légende
● Copropriétés de plus de 12 logements construits avant 1993
▭ Limites de quartiers

Ciblage de Quartier 16 :

Fontaine-Lestang / Arènes / Bagatelle / Papus / Tabar / Bordelongue / Mermoz / La Faourette

- Copropriétés d'au moins 12 logements
- Copropriétés construites avant 1993

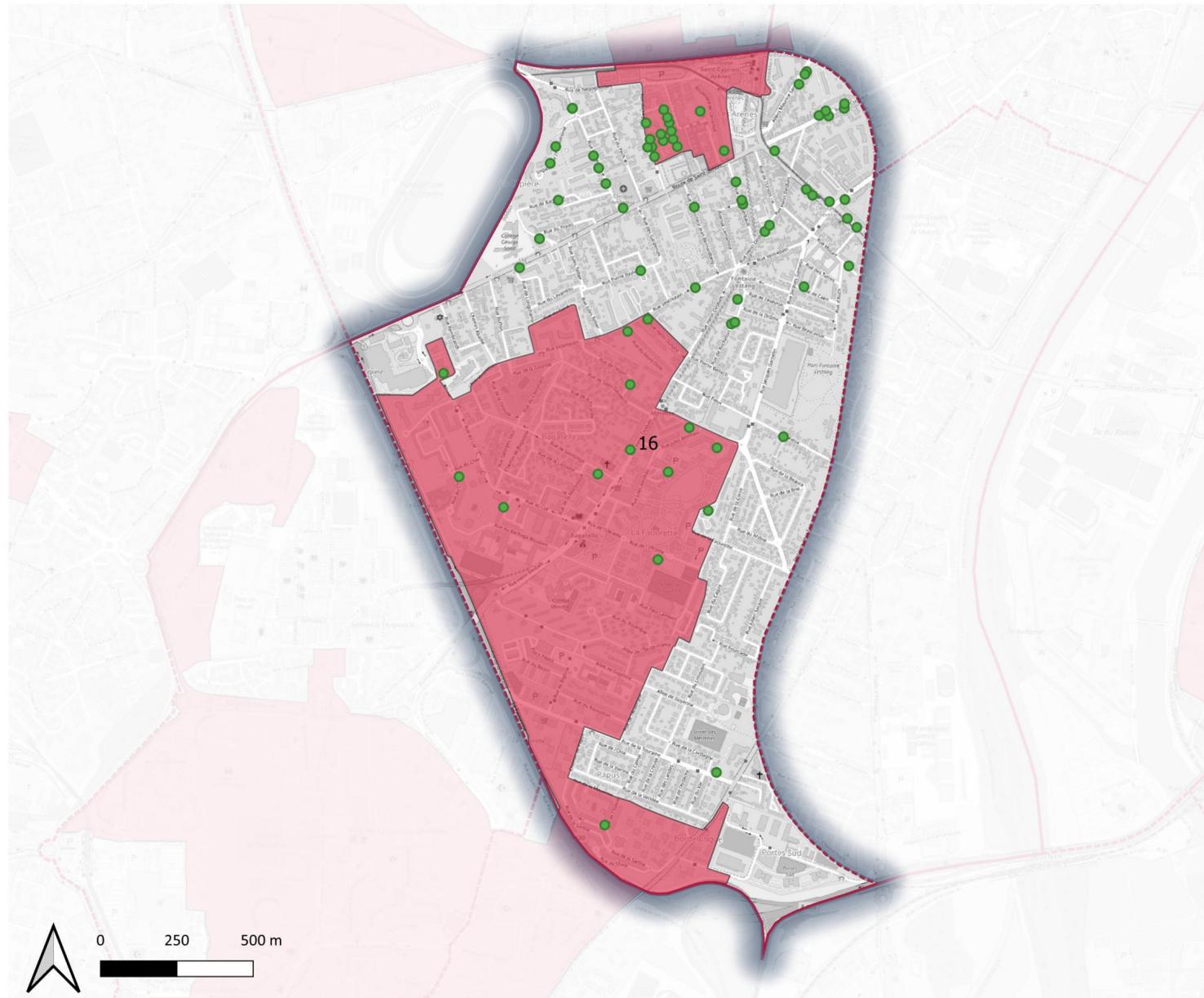
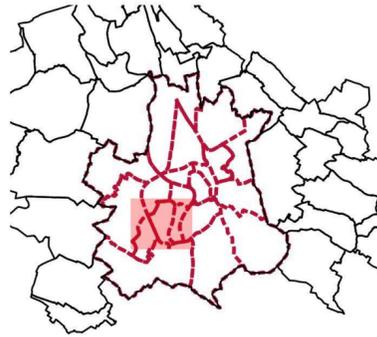
→ **74 copropriétés ciblées (3620 logements)**

Il existe sur votre secteur un Plan Initiative Copropriété (PIC) sur le Grand Mirail, les copropriétés concernées ont été sorties du ciblage car déjà accompagnées par un autre service de Toulouse Métropole.

Source : Toulouse Métropole (2024), OpenStreetMap (2024)
Réalisation : Toulouse Métropole - Direction Environnement et Energie (04/2024)

Parc de copropriétés ciblées sur le Quartier 16

Ciblage des copropriétés sur la ville de Toulouse
Quartier : Fontaine-Lestang/Arènes/Bagatelle/Papus/Tabar/Bordelongue/Mermoz /La Faourette



Légende
● Copropriétés ciblées
■ Quartiers prioritaires
- - - Limites de quartiers

Recoupement avec le QPV :

QPV : Quartier Prioritaire de la Ville

Permet à toutes les copropriétés du quartier de bénéficier du statut de « copropriété fragile » pour les aides financières

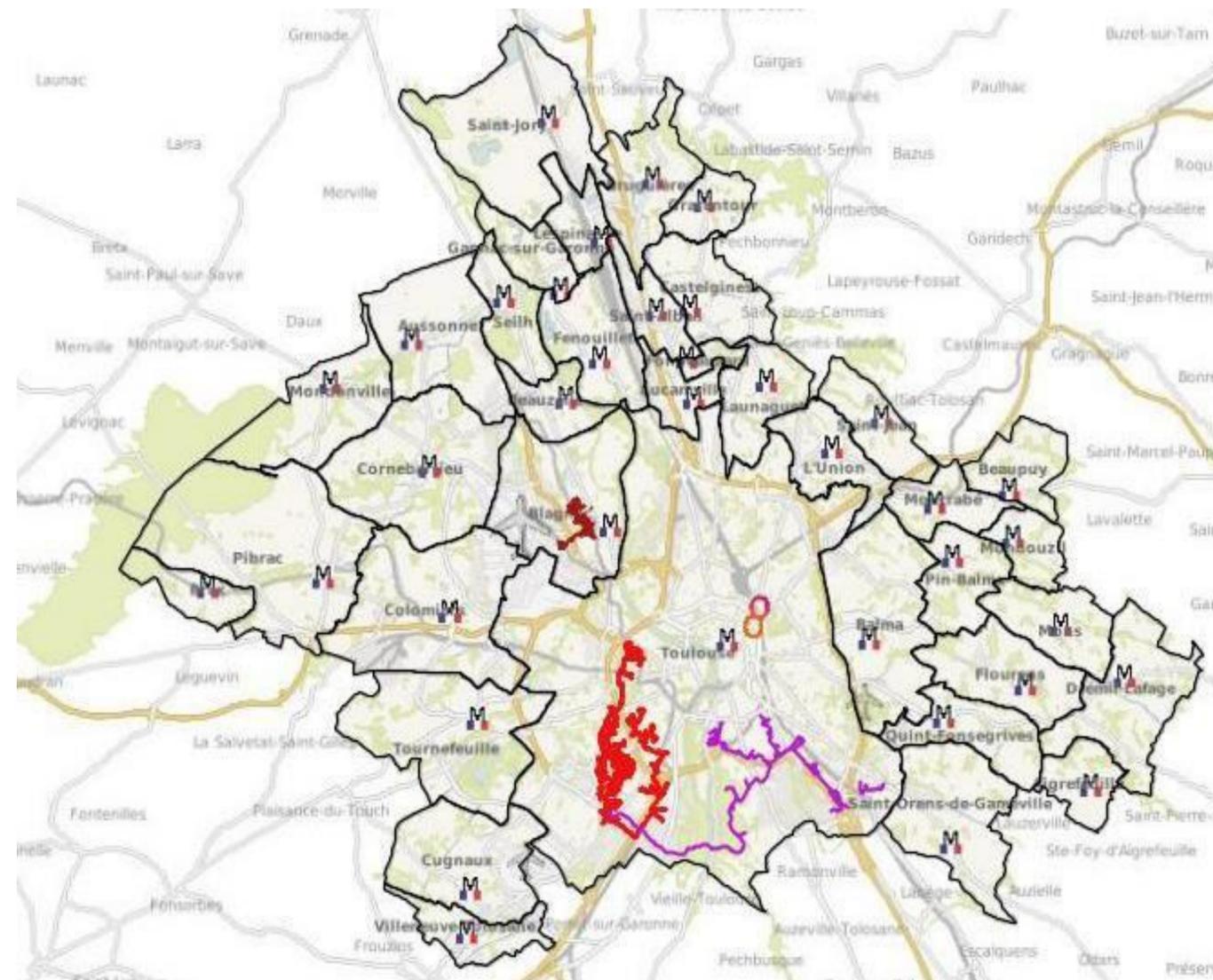
- Secteur Grand Mirail
- Secteur Arènes

[Voir carte zones QPV](#)

Pourquoi rénover ?

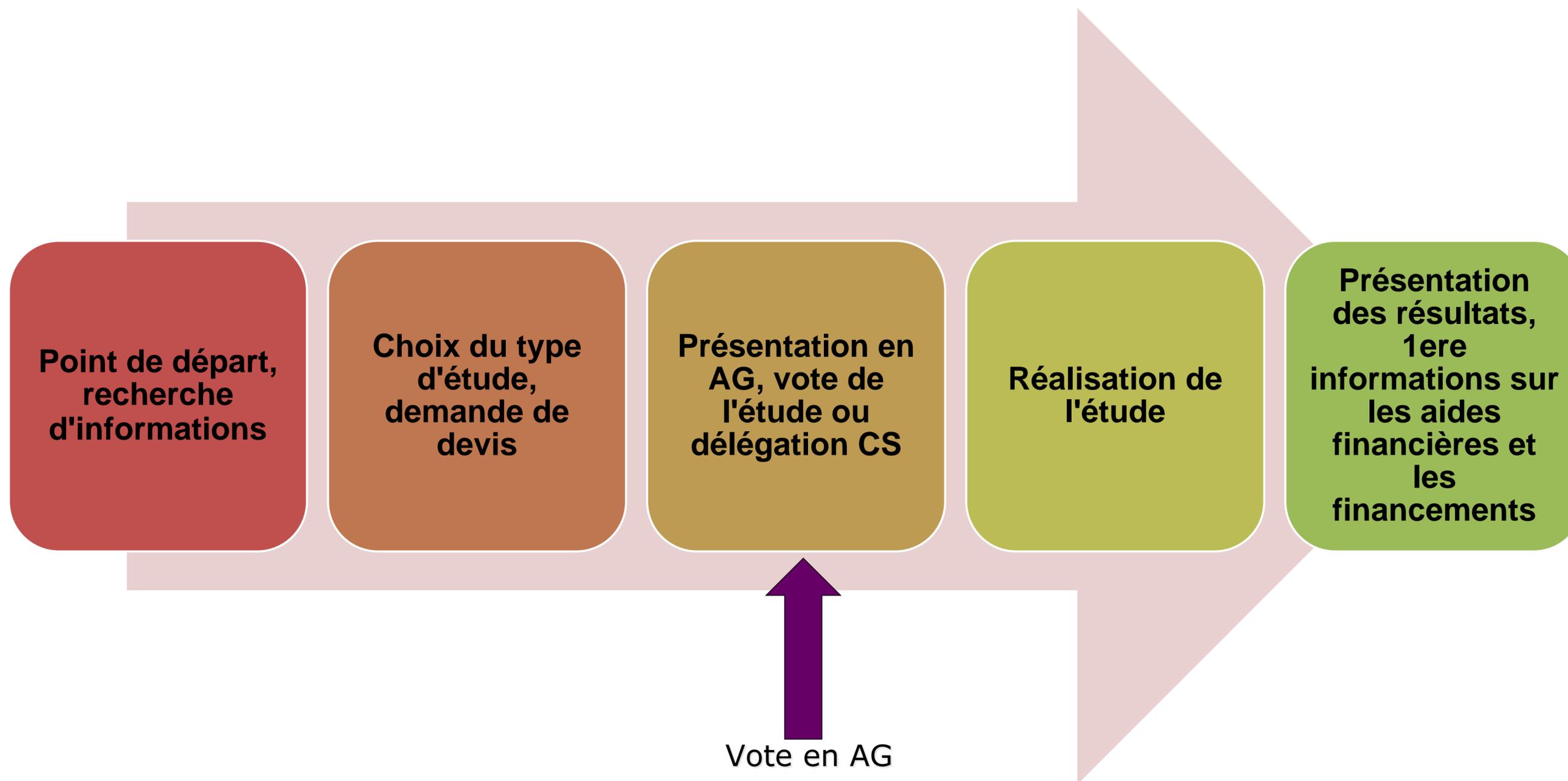
Quels sont les avantages pour mon logement / ma copropriété ?

- **Réduire** ma consommation énergétique
- **Améliorer** mon confort de vie (hiver comme été)
- **Valoriser** et entretenir mon patrimoine
- **Œuvrer pour l'environnement** : dégager moins de gaz à effet de serre, décarboner
- **Répondre à des obligations réglementaires**
- **Profiter d'une rénovation urbaine**, exemple d'un raccordement potentiel à l'un des réseaux de chaleur de la Métropole

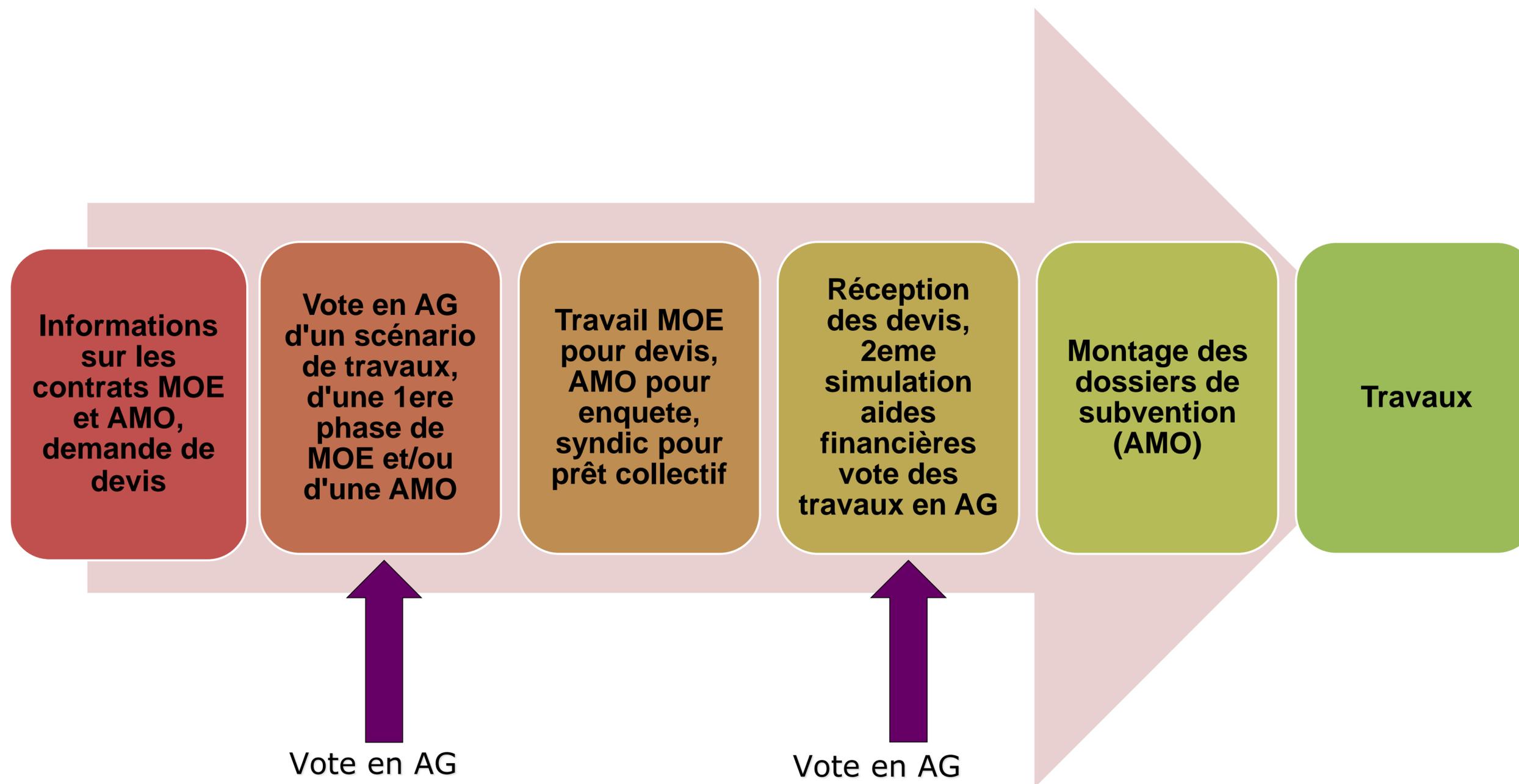


Carte des réseaux de chaleur sur
Toulouse Métropole

Chronologie globale : les étapes idéales 1/2



Chronologie globale : les étapes idéales 2/2



Travaux collectifs / travaux en partie privative



Travaux en partie collective

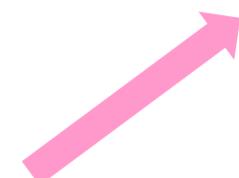


Gain énergétique atteint avec des travaux collectifs



Aides collectives
(réparties aux tantièmes)
Aides individuelles
Sous conditions de statut d'occupation et de revenus

Travaux en partie privative



Gain énergétique atteint avec des travaux privatif d'intérêt collectif inclus dans la liste limitative précisée par décret
(vote résolution en AG, sous maîtrise d'ouvrage du syndicat, imputable aux seuls copropriétaires concernés)



Aides collectives sur travaux collectifs en priorité, puis Aides collectives sur l'assiette restante
(réparties aux tantièmes selon clé de répartition spécifique)

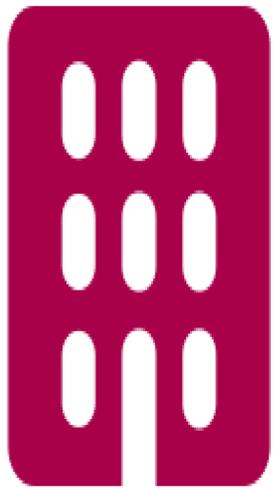


Gain énergétique atteint avec des travaux privatif d'intérêt collectif non-inclus dans la liste limitative précisée par décret
(vote résolution en AG, **si pas de recours durant les 2 mois suivant l'AG**, sous maîtrise d'ouvrage du syndicat, imputable aux seuls copropriétaires concernés)



Liste limitative des travaux prévus dans le plan de travaux d'économie d'énergie :
[Article R173-10 - Code de la construction et de l'habitation - Légifrance \(legifrance.gouv.fr\)](https://www.legifrance.gouv.fr/l3/article/L3173-10)

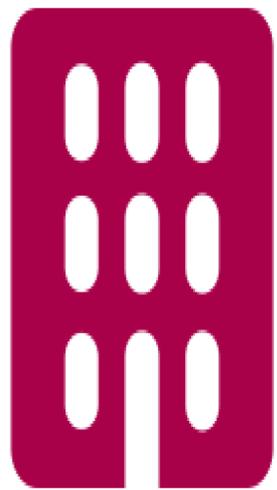
Comment financer une quote-part ?



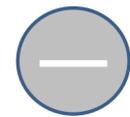
Coût global
de la rénovation
sur la
copropriété

- ✓ Donné par le diagnostic et/ou sur la base des devis travaux

Comment financer une quote-part ?



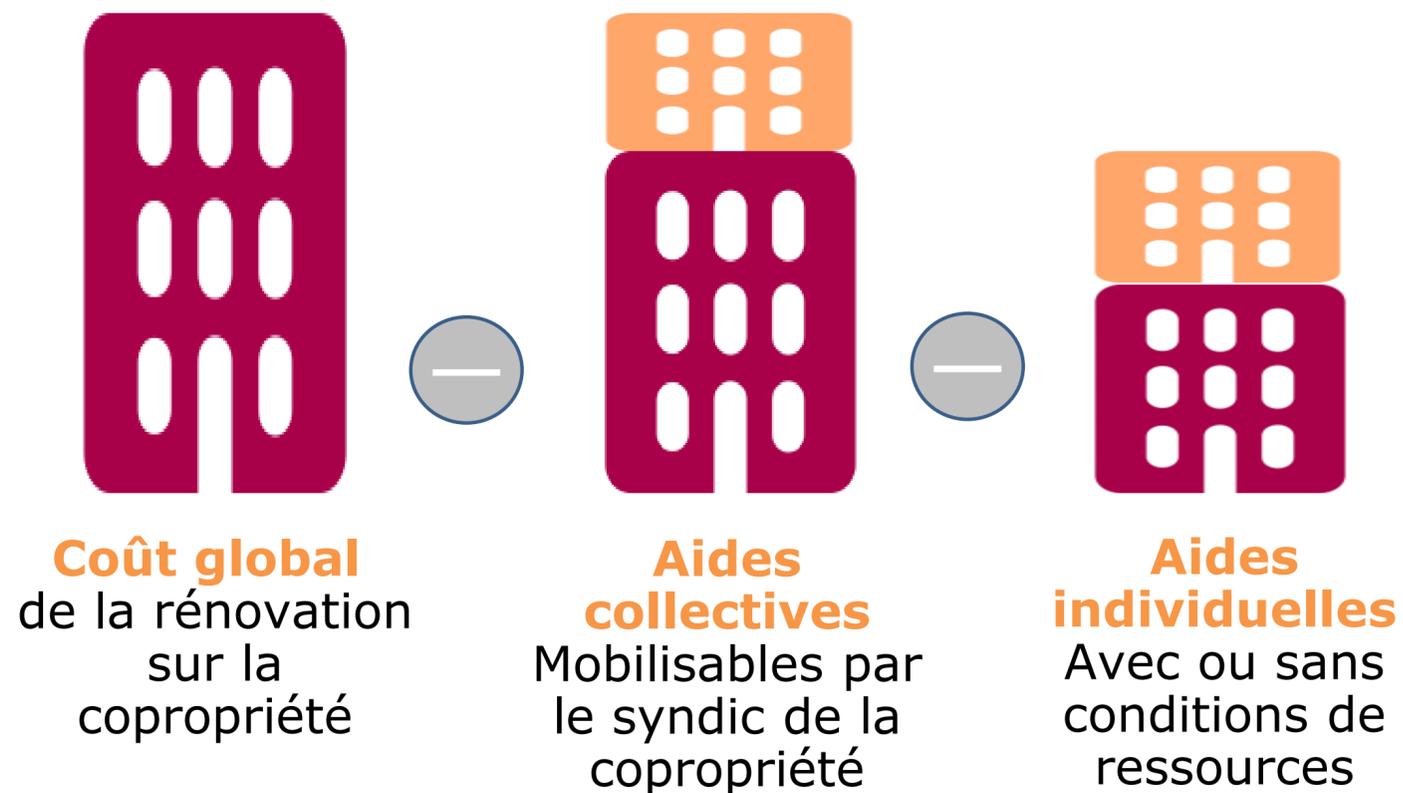
Coût global
de la rénovation
sur la
copropriété



Aides collectives
Mobilisables par
le syndic de la
copropriété

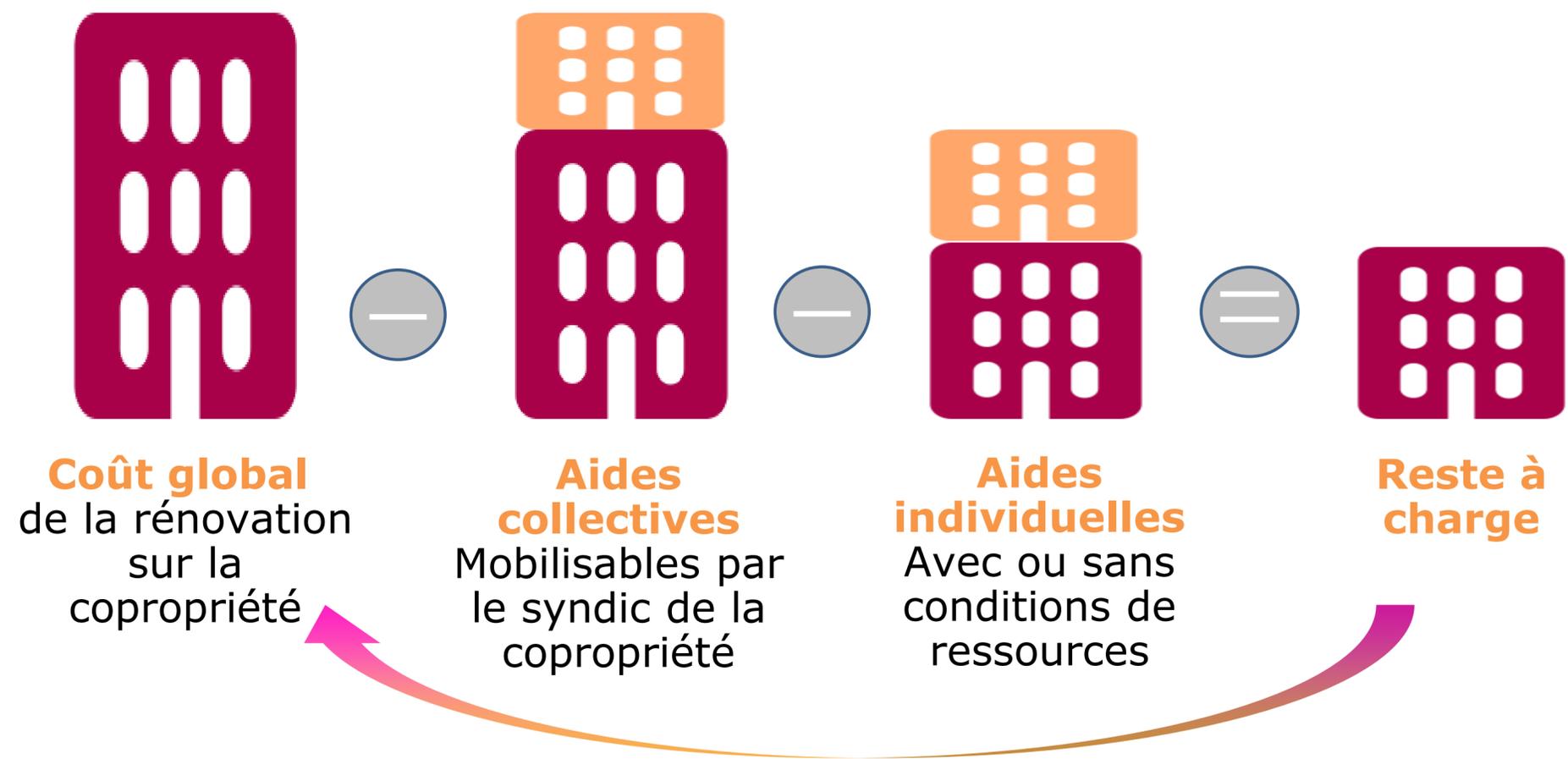
- ✓ Ma Prime Rénov Copro
- ✓ CEE collectifs ou bonification Copro Fragile

Comment financer une quote-part ?



- ✓ Prime individuelle (MPR Copro) *Sous conditions de revenus*
- ✓ Prime éco-rénovation Toulouse Métropole *occupants uniquement*

Comment financer une quote-part ?



Des solutions de prêts existent. Bien souvent cela permet de financer les appels de fonds et d'avance à subvention

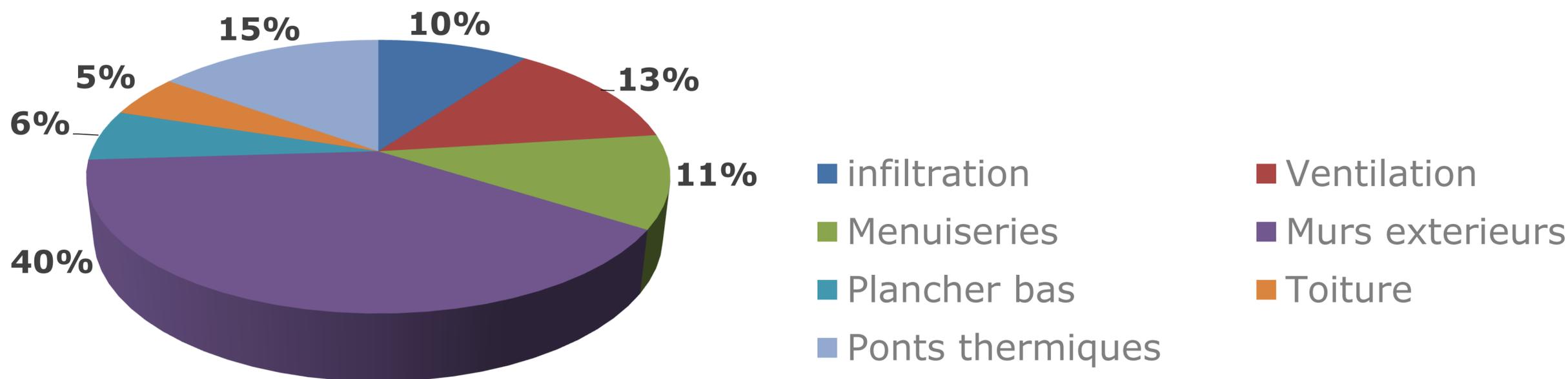
- Prêt collectif
- Eco prêt a taux zéro (collectif et/ou individuel)
- Prêt collectif Renov'Occitanie

Copropriété Saint-Roch à Toulouse : le contexte

- ✓ Copropriété de 4 bâtiments construite en 1965
- ✓ 46 logements
- ✓ Chauffage collectif au gaz
- ✓ Performance initiale (classe D : 235 kWh/m².an)
- ✓ Point de départ : ravalement des façades a prévoir.
- ✓ Surfaces déperditives de l'enveloppe avec un gisement d'économie d'énergie

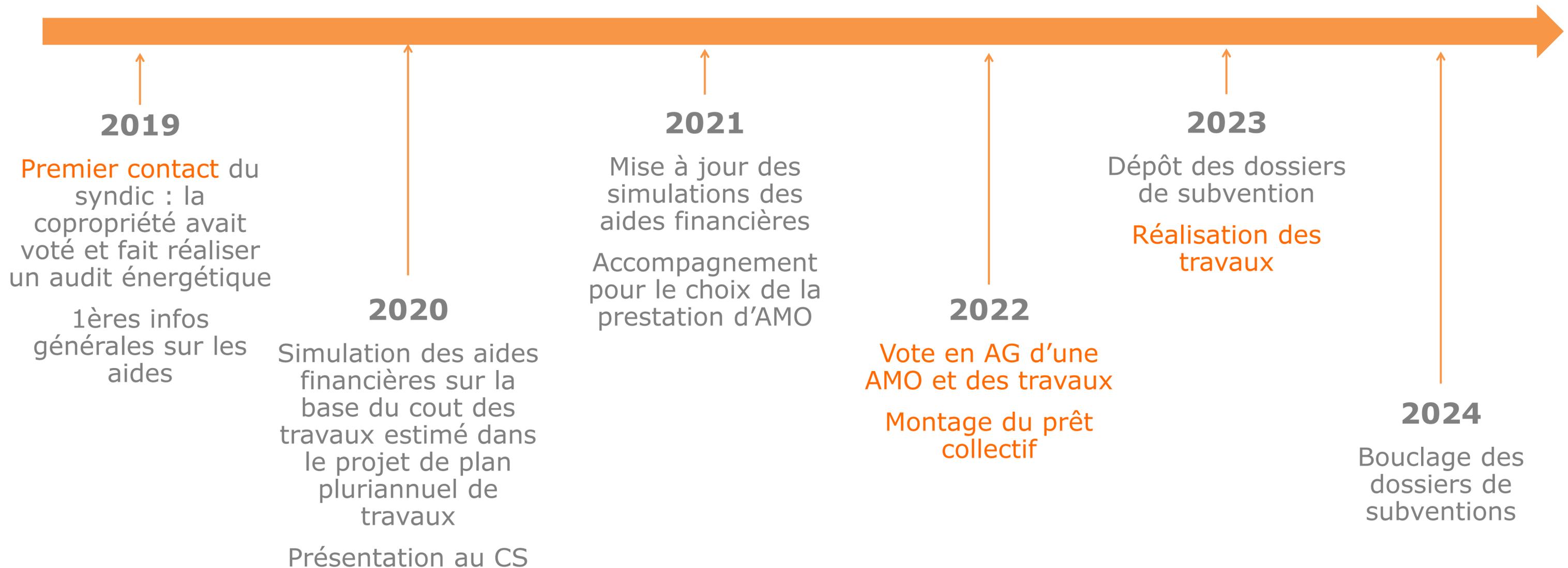


Répartition des déperditions





Copropriété Saint-Roch à Toulouse : la démarche



Copropriété Saint-Roch à Toulouse : audit

- ✓ Plusieurs actions de travaux étudiées, regroupées par scénario

Scénario retenu

- ✓ Ravalement avec isolation par l'extérieur
- ✓ Isolation du plancher bas
- ✓ Changement des menuiseries des espaces communs
- ✓ Mise en place d'une ventilation naturelle
- ✓ Calorifugeage du réseau de chauffage dans les parties non-chauffées

Y compris des travaux d'entretien et de pérennisation :

- ✓ Calorifugeage des tuyaux de chauffage
- ✓ Travaux d'assainissement
- ✓ Étanchéité du parking

➤ **43% de gain énergétique** (classe C : 134 kWhep/m².an)



Copropriété Saint-Roch à Toulouse : simulation financière



1) Cout global du projet

	Scénario 1 43 % de gain
Coût travaux d'après audit (TTC)	832 416 €
Estimation frais (MOE, syndic, DO, SPS)	141 125 €
Estimation coût AMO MPR Copro	10 710 €
Estimation coût global	984 251 €

2) Cout du projet par quote-part

	Scénario 1
Quote part T2 (71/4071 ^{ème})	17 166 €
Quote part T3 (90/4071 ^{ème})	21 759 €
Quote part T4 (111/4071 ^{ème})	26 837 €

Copropriété Saint-Roch à Toulouse : simulation financière



3) Aides financières et reste à charge par quote-part, exemple pour un T3

T3	Scénario 1 : 43 % de gain	
Occupant Très Modeste	Quote part	21759
	Aides collectives	8802
	Aides ind	2500
	Total	11302
	Reste à charge	10457
Occupant Modeste	Quote part	21759
	Aides collectives	8802
	Aides ind	1750
	Total	10552
	Reste à charge	11207
Occupant Non Modeste	Quote part	21759
	Aides collectives	8802
	Aides ind	1000
	Total	9802
	Reste à charge	11957
Bailleur	Quote part	21759
	Aides collectives	8802
	Aides ind	0
	Total	8802
	Reste à charge	12957

En moyenne sur la copro :
43% d'aides financières



Les dispositifs d'aides financières

- **Aides collectives :**
 - **MaPrimeRénov Copropriété**
 - **Certificats d'économies d'énergie**

- **Aides individuelles :**
 - **Prime individuelle MaPrimeRénov Copropriété**
 - **Primes de Toulouse Métropole**

- **Solutions de financement**



Les dispositifs d'aides financières cumulables

	Gain énergétique :	< 35 %	≥ 35 %	>40%	BBC réno	Remarques
Aides collectives	CEE par action	Oui				
	CEE rénovation globale	Non	Oui			
	MPR Copropriété	Non	Oui			30 % du montant des travaux HT, Voire 45 % si 50% de gain
	Prime copro fragile	Non	Oui			20 % du montant des travaux HT TM : Abondement de 10 %
	Subvention AMO MPR	Non	Oui			50 % pris en charge TM : complément 50 % pour copro fragile, soit 100 %
	Bonus passoire thermique	Non	Oui			Sortie d'étiquette énergétique F ou G et atteindre D ou mieux
Aides individuelles	Prime MPR copro	Non	Oui			1500 ou 3000 € : Occupants sous conditions de ressources
	Prime éco-rénovation TM	Non		Oui		1000 € + bonus biosourcé
	Prêt collectif Rénov Occitanie	Non		Oui		Vote collectif, demande individuelle
	Prime TM BBC réno	Non			Oui	3500 € voire 5000 € si seuil 72 kWhep/m ² .an atteint

Aides collectives : MaPrimeRénov Copropriété



Conditions :

- ✓ Bâtiments de plus de 15 ans
- ✓ Plus de 75% des lots d'habitation occupés en résidence principale (occupation ou location)
Pour les copropriétés de moins de 20 lots → 65 %
- ✓ Être immatriculée au registre national des copropriétés
- ✓ Programme de travaux permettant un gain énergétique de plus de 35 % justifiés par une étude énergétique et travaux réalisés par des [artisans RGE](#)
- ✓ Nécessité d'être accompagné par une AMO (Assistance à Maitrise d'Ouvrage)
- ✓ MOE obligatoire pour tout projet de travaux au dessus de 100 000 €

Combien :



- ✓ **30% sur les travaux HT dans la limite de 25 000 € par logement**, voire **45% si les travaux permettent 50% de gain énergétique**. Frais annexes éligibles (MOE, SPS, diags techniques...). Versé au syndicat de copropriété et réparti aux tantièmes
- ✓ Prime sortie de passoire thermique (F ou G) et atteindre l'étiquette D : **10% de plus**

➤ **Si la copropriété est éligible, TOUS les logements bénéficient de l'aide, quelque soit le statut**

Aides collectives : MaPrimeRénov Copropriété

Prime copropriété fragile :

- ✓ Prime pour les copropriétés fragiles ou en difficultés de **20 % du montant des travaux HT**

Rappel une copropriété est dite fragile (8° du I de l'article R.321-12 du CCH) ou en difficulté (délibération n°2020-57) si :

- ✓ Le taux d'impayés de charges d'au moins 8% du budget voté de l'année N-2
- ✓ Située dans un quartier en renouvellement urbain (visible sur le [site géoportail](#))

➤ **Cette prime n'est pas cumulable avec la valorisation des CEE collectifs**

Aides complémentaires de **Toulouse Métropole** :

- ✓ Abondement à l'aide MPR Copropriété : **10 % du montant total des travaux HT** dans la limite d'un plafond de dépense de 25 000 € fois le nombre de logements
- ✓ Prise en charge à **50 % de la prestation AMO**, soit 100 % de prise en charge pour le financement de l'AMO

Prendre contact avec le dispositif **Ma Copro Bouge**



Le dispositif Ma Copro Bouge



La prestation médiation relationnelle se passe en trois temps :

- Entretiens individuels téléphoniques
- 1 rencontre ensemble pour état des lieux de chaque point de vue
- une 2ème réunion de « recherche de solutions » et conseils d'issues si besoin, avec appui technique si souhaité

Le dispositif Ma Copro Bouge doit être contacté pour bénéficier de l'aide copropriété fragile de Toulouse Métropole

Vos contacts pour mobiliser le dispositif :

Mme Pauline LACERA : 05 31 22 91 17 / Pauline.LACERAREYES@toulouse-metropole.fr

Mme Nathalie FERNANDEZ : 05 31 22 92 60 / nathalie.fernandez@toulouse-metropole.fr

Mme Marie NARJOUX : 07 62 14 32 02 / marienarjoux.pro@zaclys.net

Brochure [ici](#)





Les dispositifs d'aides financières

- **Aides collectives :**
 - MaPrimeRénov Copropriété
 - Certificats d'économies d'énergie

- **Aides individuelles :**
 - **Primes individuelles MaPrimeRénov Copropriété**
 - **Primes de Toulouse Métropole**

- Solutions de financement

Aides individuelles : MaPrimeRénov Copropriété



Prime individuelle pour les ménages occupants :

- ✓ modestes : 1500 €
- ✓ très modestes : 3000 €



- **Demande collective faite par le syndic sur la base des retours de l'AMO suite aux rencontres de chaque copropriétaire**

Revenu Fiscal de Référence du dernier avis d'imposition		
Nombre de personnes composant le foyer	Bleu (revenus très modeste)	Jaune (revenu modeste)
1	Jusqu'à 17 009 €	Jusqu'à 21 805 €
2	Jusqu'à 24 875 €	Jusqu'à 31 889 €
3	Jusqu'à 29 917 €	Jusqu'à 38 349 €
4	Jusqu'à 34 948 €	Jusqu'à 44 802 €
5	Jusqu'à 40 002 €	Jusqu'à 51 281 €
Par personne supplémentaire	5 045 €	6 462 €

Aides individuelles :

Plan de relance de Toulouse Métropole



Réservé aux copropriétaires occupants (sans conditions de ressources)

Hors copropriété fragile (abondement à MPR Copro de Toulouse Métropole)

✓ **Prime éco-rénovation de 1000 €** si scénario de travaux avec 40 % de gain énergétique au minimum ET/OU

✓ **Prime « BBC Rénovation »** (consommation inférieure à 72 kWhep/m²/an) :

- 3 500 € pour un montant de travaux inférieur à 40 000€ par logement*
- 5 000 € pour un montant de travaux supérieur à 40 000€ par logement*

* Montant des travaux par logement calculé sur la quote-part de l'immeuble

✓ **Bonification « Matériaux Bio-sourcés »** : aide à la rénovation du logement réalisée à l'aide de matériaux issus de la biomasse végétale ou animale

Cette bonification nécessite de faire la demande de l'une des deux aides précédentes.

➤ **Demande des primes après travaux (sur factures) sur le [site de Toulouse Métropole](#)**



Les dispositifs d'aides financières

- **Aides collectives :**
 - MaPrimeRénov Copropriété
 - Certificats d'économies d'énergie

- **Aides individuelles :**
 - Prime individuelle MaPrimeRénov Copropriété
 - Primes de Toulouse Métropole

- **Solutions de financement**



Les prêts collectifs

Avantages d'un Prêt Collectif :

Des conditions d'octroi plus souples car le prêt est rattaché au logement et non à la personne :

- **Pas de limite d'âge pour adhérer au prêt collectif** (cas des emprunteurs retraités confrontés à la limite d'âge sur prêts conso et immo).
- **Une analyse simplifiée** est effectuée pour les copropriétaires.
- **Opération sécurisée** : seuls les copropriétaires volontaires sont intégrés . En cas d'impayé d'un copropriétaire, il n'y a pas de solidarité entre emprunteurs

Condition : être à jour de ses charges

Points d'attention et de comparaison:

- Durée et montants personnalisables ?
- Quelles modalités de déblocage des fonds ?
- Qui rembourse la banque ?

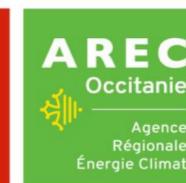
L'éco prêt à taux zéro collectif

- **Pour les travaux sur parties communes**
- Pour **une ou plusieurs actions** (toiture, murs, fenêtres, chauffage, énergies renouvelables, plancher bas) ou **amélioration globale**
- Association possible avec un éco PTZ individuel (dans la limite de 50 000 €/logement)
- La Caisse d'épargne ile de France simplifie le remboursement en 2024. L'organisme prélève directement le copropriétaire alors qu'avant le prêt été remboursé par le SDC
- Sans limite d'âge, pas de clause de solidarité, pas de frais de dossier



	UNE ACTION OU UN BOUQUET DE TRAVAUX Sans condition de gain énergétique			PERFORMANCE ENERGÉTIQUE GLOBALE Après travaux : classe E ou mieux et un gain énergétique d'au moins 35%
	Action seule	2 travaux	3 travaux ou plus	
Montant maxi du prêt par logement	15 000 € 7 000 € pour les fenêtres	25 000 €	30 000 €	50 000 €
Durée du prêt	3 à 15 ans			3 à 20 ans

Le prêt Rénov Occitanie



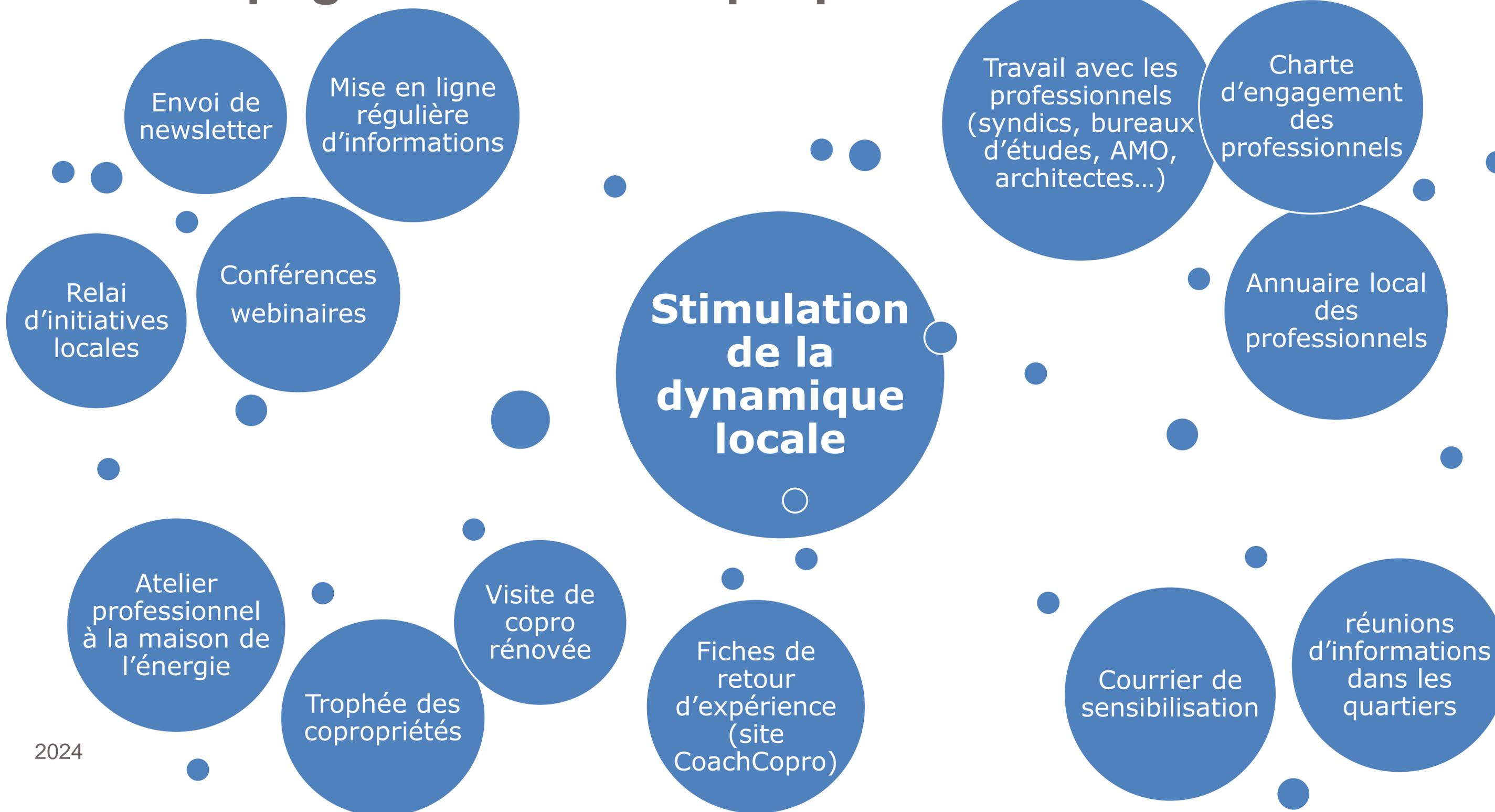
Le prêt Collectif													
Objectifs	Financer le reste à Charge avec un minimum de 40 % d'économies d'énergie primaire												
Pour qui ?	Propriétaires bailleurs / Propriétaires Occupants d'un logement en Occitanie												
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> • Une gestion allégée : 1 seul prêt, avec des prélèvements mensuels automatiques sur le compte personnel de chaque copropriétaire souhaitant participer à l'emprunt • Des durées au choix pour chaque copropriétaire de 3 à 20 ans ; 2 Copropriétaires participant au minimum • Crédit à taux Fixe (sans variabilité du taux en fonction du scoring) • Plafond Prêt : 75 000€/ copropriétaire. 												
Taux nominal	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Maturité (années)</th> <th>7</th> <th>10</th> <th>12</th> <th>15</th> <th>20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Taux applicable</td> <td>2,95%</td> <td>2,95%</td> <td>2,98%</td> <td>2,98%</td> <td>3,00%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">Ou 0,5 % pour l'atteinte du niveau BBC rénovation</p>	Maturité (années)	7	10	12	15	20	Taux applicable	2,95%	2,95%	2,98%	2,98%	3,00%
Maturité (années)	7	10	12	15	20								
Taux applicable	2,95%	2,95%	2,98%	2,98%	3,00%								
Spécificité	<p>Une caution obligatoire mais non solidaire entre les copropriétaires en cas d'incident de paiement. Pour les prêts collectifs proposés par Rénov'Occitanie, en cas de défaillance d'un copropriétaire l'organisme de caution se retournera uniquement contre le copropriétaire défaillant</p> <p>Pas d'obligation de domiciliation bancaire auprès de Rénov'Occitanie. Vous conservez votre compte bancaire personnel.</p>												

Les actions de Toulouse Métropole Rénov envers les copropriétés



- **Stimulation de la dynamique locale**
- **Accompagnement personnalisé**

L'accompagnement des copropriétés





Charte d'engagement et annuaire des professionnels

Mise en place d'une charte d'engagement des professionnels de la rénovation énergétique entre les acteurs économiques et Toulouse Métropole

Objectif :

- **Massifier la rénovation énergétique qualitative** et globale des logements sur le territoire métropolitain
- Lutter contre les pratiques frauduleuses
- Créer un réseau d'acteurs de la rénovation et stimuler le tissu économique local
- Partager les retours d'expérience

Cette charte d'engagement se traduit par la mise en place d'un **annuaire de référencement pour proposer au public un accès plus facile aux professionnels locaux**

- **Annuaire des professionnels**

Evolutions été 2024 : ouverture de l'annuaire aux métiers de la Maîtrise d'Œuvre, aux syndicats de copropriétés et aux professionnels réalisant les PPPT

Trouvez le bon professionnel pour vos travaux de rénovation énergétique à Toulouse Métropole

QUE RECHERCHEZ VOUS ?
Audit, isolation, chauffage

LOCALISATION
Code postal

RECHERCHER

Ou demandez conseil

TROUVER UN CONSEILLER



Nouveauté 2024



L'accompagnement des copropriétés

Accompagnement personnalisé

Aide à la définition du diagnostic

Visualisation de l'importance du diagnostic

Accompagnement sur d'autres thématiques (contrat chauffage, réseau de chaleur urbain, installation de panneaux photovoltaïques...)

Aide à la recherche de prestataires (bureau d'études, AMO, MOE)

Aide à l'analyse de devis des prestataires

Aides préparation AG (vote diagnostic, vote scénario travaux, vote travaux)

Proposition de simulation des aides financières

Intervention possible en AG



Les simulations financières

Pour compléter les données techniques de l'étude énergétique et aider les copropriétaires à prendre une direction (choix d'un scénario), nous avons créé un **outil de simulation financière personnalisée**. Les résultats sont présentés :

- ✓ Pour chaque scénario,
- ✓ Pour chaque typologie de lot (quote-part),
- ✓ Pour chaque statut de copropriétaire (bailleur, occupant)
- ✓ Pour chaque niveau de revenus des copropriétaires occupants

Comme données d'entrée nous avons besoin de :

- ✓ L'estimation des couts des travaux (bureau d'études)
- ✓ Les gains énergétiques (bureau d'études)
- ✓ La clé de répartition (syndic)

Pour rappel : Une deuxième simulation financière sera effectuée par l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) juste avant le vote des travaux (sur la base des devis)



Et pour ma copro, que puis-je faire maintenant ?

Pour se lancer dans un projet de rénovation énergétique en copropriété, voici nos conseils :

- ✓ Partir du principe que **tout commence par la réalisation d'un diagnostic énergétique** :
 - Intégré ou non aux diagnostics obligatoires (DPE, PPPT)
 - Recherche de prestataires (bureaux d'études, architectes, AREC...)
 - Mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG la mise au vote d'un diagnostic
 - Prévoir une réunion d'information juste avant AG, intervention possible de TMRCalendrier à adapter en fonction de la date de la prochaine AG

- ✓ **S'informer / Se former** :
 - Grâce aux différents événements que nous vous proposons : n'hésitez pas à [consulter notre agenda](#) régulièrement
 - Avec les ressources déjà en place (via nos sites [CoachCopro](#) et [Toulouse Métropole Renov'](#))
 - En suivant le [MOOC Réno Copro](#) : formation gratuite en ligne sur le parcours complet d'un projet de rénovation (environ 1h/semaine sur 4 semaines).

- ✓ **Communiquez tout le long** avec le conseil syndical, le syndicat de copropriété, le syndic.
Selon l'envie et/ou la taille de la copropriété, créez une commission énergie

➤ **Par la suite n'hésitez pas à nous contacter pour un accompagnement personnalisé**



Merci pour votre attention !

Nous enverrons le support de présentation à tous ceux qui ont laissé leur adresse mail sur la feuille d'émargement

Prochains évènements :

- [Atelier isolation thermique par l'extérieur en copropriété](#), Jeudi 28 novembre de 18h à 20h à la Maison de l'Énergie, intervention d'un professionnel
- [Webinaire démarche de rénovation globale en copropriété](#), Mardi 10 décembre de 12h30 à 14h
- [Webinaire dispositif Renov Occitanie](#), Jeudi 9 janvier de 12h30 à 14h
- [Webinaire les aides financières en copropriété](#), Jeudi 16 janvier de 18h à 19h30