

# Webinaire démarche globale de projet en copropriété

4 juillet 2024



L'aide à la rénovation énergétique



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



avec



# Sommaire



- **Qui sommes nous ?**
- **Chronologie globale d'un projet**
- **Les principales étapes**
- **Point de départ**
- **Etudes**
- **Rendu d'études**
- **AMO, MOE**
- **Aides financières**
- **Communication**

# Qui sommes-nous ?



Un réseau national France Rénov' 450 guichets coordonnés à l'échelle régionale 31 guichets Rénov'Occitanie

**Toulouse Métropole Rénov' ... Le guichet qui intervient sur les 37 communes de la Métropole**

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



# Qui sommes-nous ?

## Ouverture de la 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, choix 2 :  
Ligne dédiée aux copropriétés tous les matins du mardi au vendredi
- ✓ mail : [renov.copro@toulouse-metropole.fr](mailto:renov.copro@toulouse-metropole.fr)
- ✓ 4 / mois Permanences à la maison de l'énergie (voir « [je prends conseil](#) »)

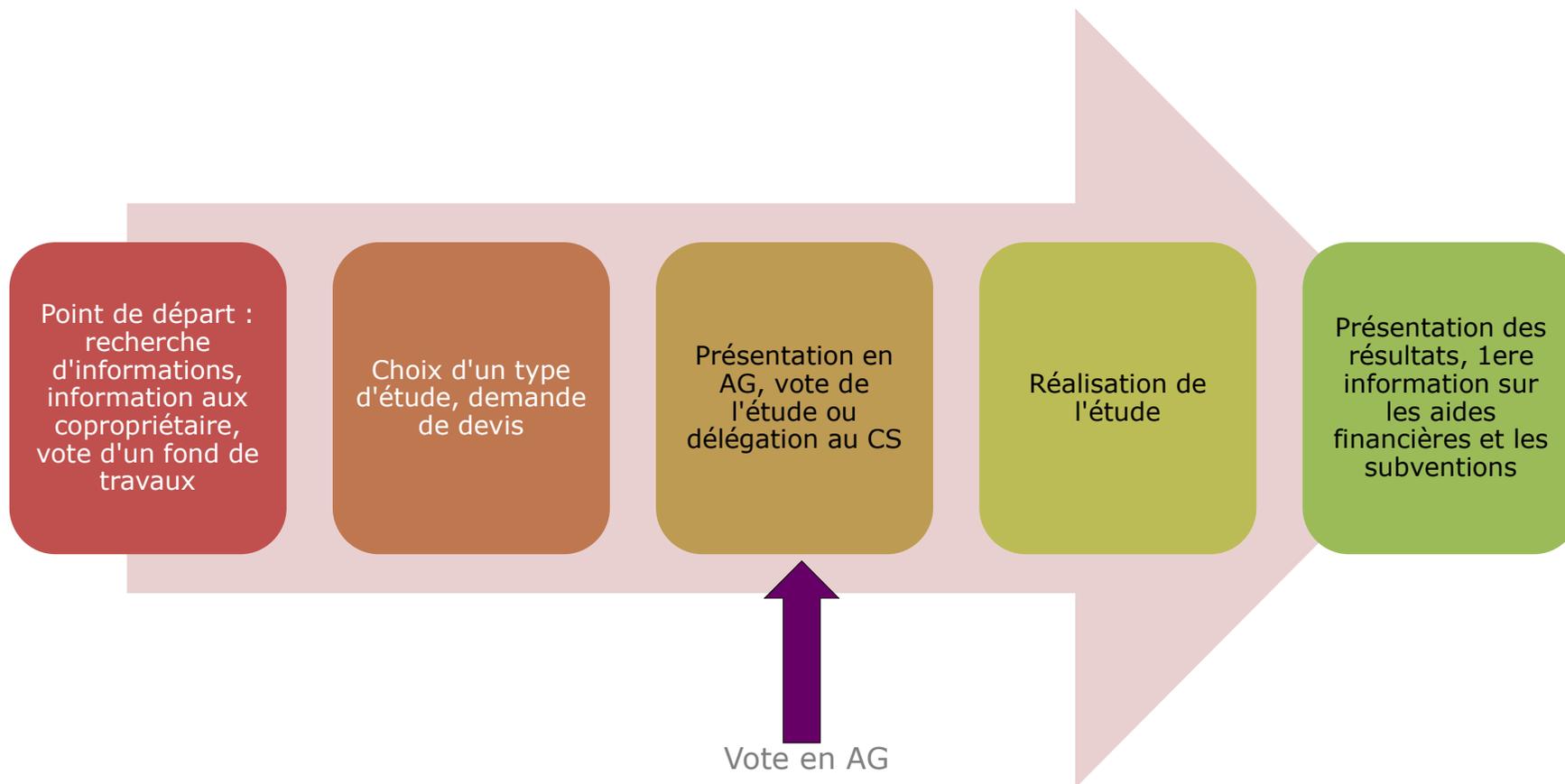
Nos sites internet :

- ✓ 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



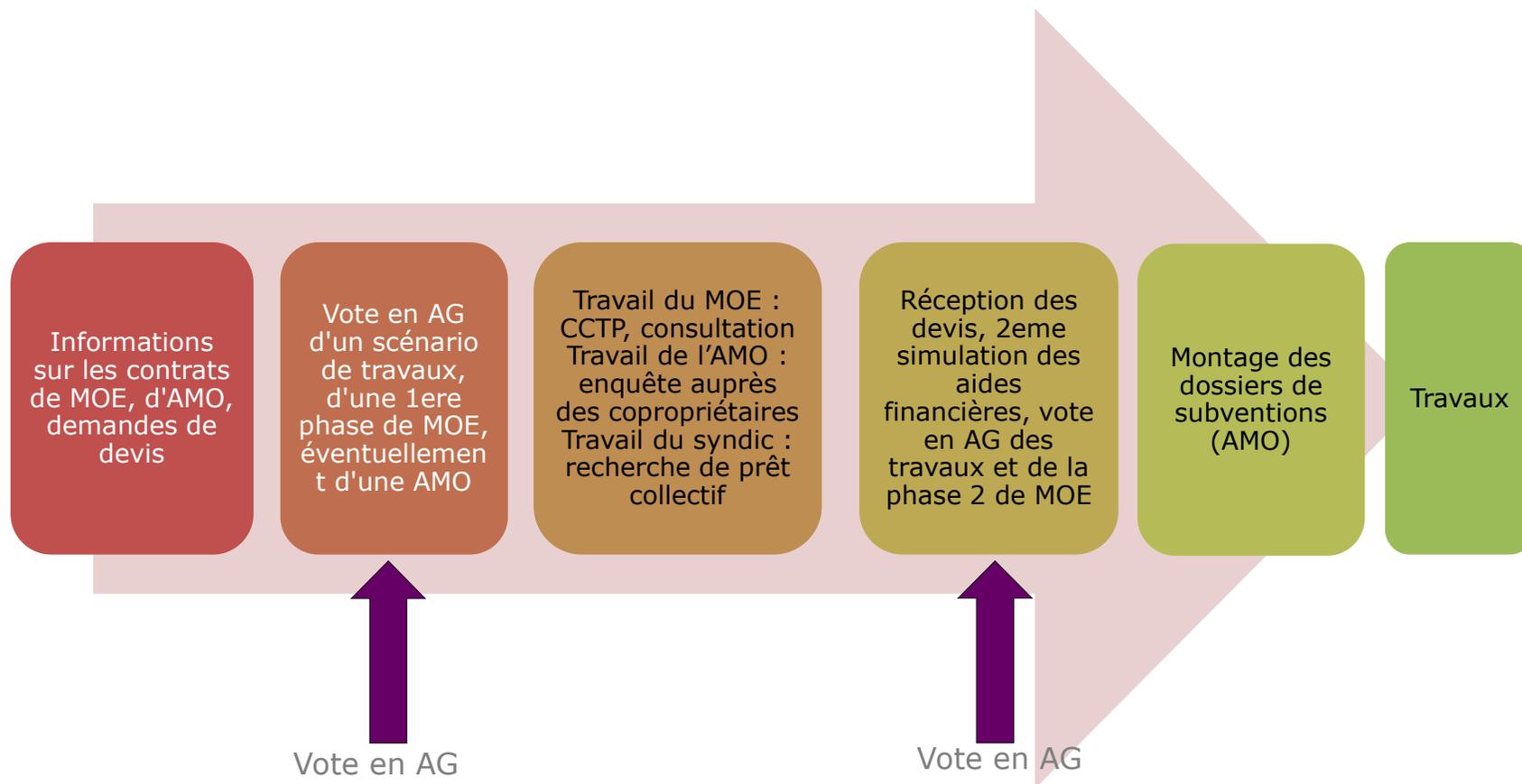
# Chronologie globale : les étapes idéales

## 1/2



# Chronologie globale : les étapes idéales

2/2



# Les principales étapes

- Point de départ
- Les obligations réglementaires
- Fond de travaux
- Les études techniques



# Point de départ



## **Pourquoi rénover ? les principales raisons qui déclenchent le lancement d'un projet sont :**

- Une nécessité de travaux (ravalement façades, étanchéité toiture, changement chaudière,...)
- Une obligation réglementaire (que ce soit d'études ou de travaux)
- La présence d'un « leader énergétique » : copropriétaire/CS/syndic
- Des factures trop importantes
- Une perte de confort
- Une modification urbaine (rénovation de quartier par exemple)
- ...



# Les obligations réglementaires



➤ [Loi Climat et résilience](#) (2021)

**La décence énergétique**, interdiction progressive de mise en location des logements énergivores :

- Janvier 2024 : interdiction à la location des logements ayant une consommation > 450 kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>.an
- Janvier 2025 : interdiction à la location des logements classés G
- 2028 : interdiction de louer les logements de la classe F
- 2034 : idem pour les logements de la classe E

(Sur la base du nouveau DPE entré en vigueur en juillet 2021)

**Obligation de faire faire un DPE collectif** pour toutes les copropriétés dont le PC a été déposé avant le 01/01/2013 :

- 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots et monopropriétés
- 1er janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1er janvier 2026 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

**Obligation d'élaborer un projet de PPT** ([Plan Pluriannuel de Travaux](#)) pour les copropriétés de plus de 15 ans

Réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et, éventuellement, d'un DPE et/ou d'un DTG

Il liste les travaux nécessaires à prévoir sur 10 ans :

- 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

# Le fond travaux



## **Obligatoire pour TOUTES les copropriétés**

Fin de l'exception pour les petites copropriétés de moins de 10 lots (loi climat et résilience)

## **Montant acquis au syndicat des copropriétaires**

Correspond à 5% au minimum du budget prévisionnel

## **Pour quelles dépenses ?**

- Travaux prévus dans le PPT, obligatoires, hors budget prévisionnel, votés en AG
- Travaux urgents

# Les études techniques



## Pourquoi ?

Outre le côté obligatoire (selon les cas), les intérêts sont de :

- Faire un **état des lieux exhaustif** (parties thermique et technique)
- Donner une **vision globale** des problématiques énergétique et architecturale de l'immeuble
- Repérer les principales **pistes d'amélioration**
- **Evaluer** les possibilités de solutions techniques et les **hiérarchiser**
- Estimer les futures **consommations énergétiques** et les **gains de confort** attendus
- Evaluer les **coûts** et les **aides** associées

- **Donner à tous les copropriétaires la même information précise sur l'état du bâtiment et les possibilités d'amélioration**
- **Jouer un rôle « déclencheur » dans la décision**

# Les études techniques



Type d'étude	Description	Remarques
<b>DPE collectif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Calculs selon usages conventionnels, permet de comparer des immeubles entre eux, donne des pistes de solutions</li> <li>➤ Méthode DPE 3CL nécessaire pour les aides financières à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025</li> </ul>	Premier niveau d'informations
<b>PPPT</b>	Proposition de plan d'entretien sur 10 ans avec un DPE collectif	Obligatoire
<b>Simulation thermique dynamique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La plus précise, prise en compte des usages réels, de l'ensoleillement, du vent, de l'inertie...</li> <li>➤ Intérêt particulier pour des bâtiments très anciens, avec un fort questionnement sur le confort d'été ou d'immeubles avec de multiples orientations</li> </ul>	Coût plus élevé
<b>Audit global partagé (CDC 2016 ADEME)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Très complet, exigeance d'un trinôme thermicien/architecte/ingénieur financier.</li> <li>➤ Très précis sur la méthodologie et les liens entre CS et prestataire</li> </ul>	Intéressant à connaître pour analyser les offres

# Les études techniques



Type d'étude	Description	Remarques
<b>DTG (Diagnostic Technique Global)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Analyse des parties et équipements communs, et des améliorations possibles</li> <li>➤ Point sur les obligations légales et réglementaires                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ DPE</li> </ul> </li> <li>➤ Evaluation sommaire du coût et une liste de travaux sur 10 ans                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proposition d'un plan pluriannuel de travaux</li> </ul> </li> </ul>	Obligatoire dans quelques situations particulières uniquement (mise en copropriété / arrêté municipal d'insalubrité...)
<b>Audit Renov'Occitanie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Simulation thermique dynamique</li> <li>➤ Prestataires sélectionnés par l'AREC (BET + architecte)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 3 scénarii dont 40% de gain et BBC rénovation</li> </ul> </li> <li>➤ Missions complémentaires possibles dont DPE collectif</li> </ul>	Prix fixe à partir de 90€/logement Suivi de l'étude par TMR



***SI LE VOTE EST POSITIF, C'EST UNE PREMIÈRE VICTOIRE !***

Temps pour les questions posées sur le tchat

# Déroulement de l'audit

## 1 Réunion de lancement

- Objectifs
- Récupération données
- Organisation

## 2 Visites

- Techniques
- Enquêtes
- Pose d'appareils de mesure

## 3 Analyse des données

- Physiques
- Récupération des factures

## 5 Propositions d'action

- Liste des actions possibles
- Regroupement en scénario
- Chiffrage économique et énergétique
- Simulation aides financières

## 4 Première simulation

- Modélisation énergétique du bâtiment
- Validation du modèle

## 6 Travail CS

- Demande de précisions
- Validation des scénarios
- Choix des scénarios à présenter

## 7 Communication

- Rapports complet et synthétique
- Présentation



# Du rendu d'études au vote des travaux

**Dès le rendu de l'audit, la copropriété peut envisager le vote d'un programme de travaux :**

**1<sup>er</sup> étape : vote en AG** d'une phase conception de Maitrise D'œuvre (MOE) pour réaliser des devis + vote d'une AMO pour les aides financières

**2<sup>nd</sup> étape : lors de l'AG suivante** vote des travaux sur les devis proposés + réalisation des dossiers d'aides par l'AMO

## Nos conseils

- Organiser des **présentations hors AG** pour dissocier le temps de l'information du temps de la décision (restitution audit et avant vote des travaux)
- Ne pas vouloir aller trop vite : bien **faire valider la direction souhaitée** (choix d'un scénario) en même temps que la première phase de maitrise d'œuvre, les travaux se voteront plus tard
- Si volonté forte de mobiliser MPR copro, **faire voter l'AMO MPR copro** (obligatoire) **le plus tôt possible**
- Bien **développer tous les aspects d'un prêt collectif** (durée personnalisée, coût total avec assurance, possibilités d'avance de subvention, début du remboursement, impact sur les appels de fonds...)

# La mission du MOE (maitrise d'œuvre)

**Mission d'accompagnement pour valider les solutions techniques à mettre en œuvre :**

1 <sup>ère</sup> phase avant vote des travaux	2 <sup>ème</sup> phase suite au vote des travaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Reprise et complément du diagnostic audit, prise en compte de tous les travaux nécessaires (énergétiques, induits et non énergétiques), ajustements et optimisation</li> <li>✓ Etablissement d'un cahier des charges précis à destination des entreprises</li> <li>✓ Analyse des offres et présentation à l'AG</li> <li>✓ Cout en général forfaitaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Engagement de sa responsabilité sur le suivi des travaux</li> <li>✓ Coordination des travaux</li> <li>✓ Dépôt des déclarations préalables</li> <li>✓ Cout en % du montant des travaux</li> </ul>

- Obligatoire dès 100 000 € de travaux (validation avec syndic)
- Trouver des prestataires sur le [site OPQIBI](#) (libellé 0301 « Ordonnancement-Planification-Coordination (OPC) d'exécution courant », libellé 0331 « Direction de l'Exécution des Travaux » ou libellé 2202 « Maîtrise des coûts en phase de conception et de réalisation », puis en cochant en bas « prestataires acceptant de travailler avec des copropriétés »)
- S'appuyer sur le [modèle de cahier des charges MOE](#) proposé par l'APC

# La mission d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage)



**Mission d'accompagnement obligatoire pour MaPrimeRénov Copropriété, comprend 3 volets :**

Accompagnement <b>technique</b>	Accompagnement <b>social</b>	Accompagnement <b>financier</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Optionnel : Appel d'offre pour sélectionner un MOE adapté aux demandes de la copropriété (en intégrant les travaux hors rénovation énergétique)</li> <li>✓ Participation aux réunions</li> <li>✓ Lien avec le maître d'œuvre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Enquêtes sociales pour recenser les copropriétaires éligibles aux aides individuelles.</li> <li>✓ Repérage des situations sociales difficiles et orientation vers les services appropriés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Plans de financement personnalisés pour chaque copropriétaire (aides mobilisables, montant restant à charge) ajustés à la veille de l'AG « vote travaux »</li> <li>✓ Accompagnement du syndic pour les demandes d'aides collectives</li> <li>✓ Assistance au montage des dossiers d'aides collectives, individuelles et demande de prêt</li> </ul>

- Le prestataire doit être déclaré auprès de l'ANAH locale qui tient une liste à jour des prestataires, actuellement 11 en Haute Garonne : [Liste des AMO](#)
- S'appuyer sur le [modèle de cahier des charges AMO](#) proposé par Rénovons Collectif
- Aide à l'analyse des offres possibles par Toulouse Métropole Rénov

## Les aides financières collectives

<b>Gain énergétique :</b>	<b>&lt; 35 %</b>	<b>≥ 35 %</b>	<b>Remarques</b>
CEE par action	Oui	Oui	
CEE rénovation globale	Non	Oui	
Prime copro fragile	Non	Oui	Taux d'impayés supérieur à 8 % sur N-2 Non cumulable avec CEE collectifs
MPR Copropriété	Non	Oui	Sur un montant de 25 k€/logement, 1 <sup>er</sup> pallier d'aide des 35% de gain → 30 % 2eme pallier d'aide des 50% de gain → 45 %
Subvention AMO MPR	Non	Oui	50% Des avantages pour les copros de moins de 20 logements
Bonus Sortie de passoire	Non	Oui	+ 10 % si copro F ou G en état initial

## Les aides financières individuelles



<b>Gain énergétique :</b>	<b>&lt; 35 %</b>	<b>≥ 35 %</b>	<b>≥ 40 %</b>	<b>Remarques</b>
MPR copropriété pour ménage modeste	Non	Oui	Oui	1500 ou 3000 € suivant les ressources du ménages
Eco Prime Toulouse Métropole	Non	Non	Oui	1000 € Pour les propriétaires occupants
Prime BBC Toulouse Métropole	-	-	-	3500 € Atteindre les 72 kWh/m <sup>2</sup> .an de conso

# Les aides financières collectives et individuelles



## Simulation possible par le guichet Rénov Occitanie de Toulouse Métropole

- Pour chacun des scénarii
- Pour différents tantièmes (T1, T2, T3... selon règlement de copropriété)
- Pour différents statut d'occupation : Occupant/Bailleur, selon revenus

## Première simulation possible d'après les résultats du diagnostic

Importance de travailler sur les possibilités de prêts collectifs le plus tôt possible !

**Actualisation des simulations possible sur devis** (montants devis différents des estimations de l'audit, précision sur les frais annexes MOE, assurance, bureaux de contrôles ... , actualisation des montants CEE, modification des dispositifs...) **pour avoir les informations les plus justes possibles pour l'AG « vote des travaux » !**

➤ Prochain webinaire sur les aides financières le 9 juillet : [inscription sur notre agenda](#)



***UNE INFORMATION PERSONNALISÉE ET EXHAUSTIVE SUR  
LES AIDES EST PRIMORDIALE***

Temps pour les questions posées sur le tchat

# Communication



## Pour quelles actions ?

- Réunions, informations étapes par étapes, vulgarisation d'information
- Temps majeurs : Réunions d'information préalables aux AG (AG vote de l'étude, AG choix d'un scénario et MOE, AG vote des travaux)

## Pourquoi ?

- Communiquer autour du diagnostic
- Pouvoir informer tous les copropriétaires pour une prise de décision positive en connaissance de cause

## Par qui ?

- Le Conseil Syndical, les membres de la commission travaux ...

## Comment ?

- Flyer, réunions, affichage, temps convivial, site internet, réseaux sociaux, Coach copro ...
- Précautions à prendre : attention aux informations communiquées



Source ADEME

Page 24

# Conclusion



## Les conseils pour réussir un projet performant de rénovation énergétique :

- **L'adhésion du conseil syndical** et un travail conjoint des instances
- **Une étude adaptée** au besoin de la copropriété et bien préparée
- **Des informations précises** pour les copropriétaires sur les coûts engendrés, les gains attendus et les financements possibles pour chaque scénario proposé
- Une connaissance en amont des contraintes et modalités de chaque dispositif pour **proposer des plans de financements adaptés**
- **Une communication active** tout au long du projet

## Les ressources



- ✓ le [site CoachCopro](#), centre de ressources et de partage sur les projets de rénovation en copropriété :
  - Textes de loi, aides financières individuelles, aides financières en copropriétés,
  - étapes de projet, labels pour les artisans et les bureaux d'études, documents techniques (isolation, contrat de chauffage, source d'énergie,...),
  - Mise à disposition d'outils de communication (guides ADEME grand public)
  - Référentiel DTG 2024
  - **Des outils pour comparer les prestations**
  
- ✓ le site Toulouse Métropole Rénov où l'on retrouve les informations principales sur [les aides financières en copropriété](#) et [toutes les actions menées par le guichet sur les copropriétés](#)
  
- ✓ le [MOOC Réno Copro](#) : *Nouvelle session prochainement*. formation gratuite en ligne sur le parcours complet d'un projet de rénovation (environ 1h30/semaine sur 4 semaines).
  
- **Par la suite accompagnement possible selon les besoins pour toute copropriété (sur le territoire de la métropole pour notre structure).**





Merci pour votre attention !

Temps pour les questions  
posées sur le tchat