

Webinaire à destination des copropriétaires Accompagnement 2024 des copropriété

Action Boitage

30 Avril 2024

toulouse
métropole



L'aide à la rénovation énergétique



avec



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

Sommaire



- **Présentation Toulouse Métropole Rénov**
- **Programme rénovons collectif**
- **Cadre général des projets**
- **Les dispositifs d'aides financières**
- **Retour d'expérience et accompagnement de Toulouse Métropole Rénov**

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
(ligne dédiée aux copropriétés les jeudis et vendredis matins)
- ✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr

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



L'action Boitage / ciblage 2024

Cible : Copropriétés de plus de 10 lots, construites avant 1994, sans problème majeur d'impayés.

Objectifs de l'action :

- Axe 1 : Mobiliser les collectivités
- Axe 2 : Mobiliser les copropriétaires
- Axe 3 : Mobiliser les gestionnaires de copropriété
- Axe 4 : Animer le secteur de la rénovation énergétique des copropriétés

Avec cette action de boitage, **Toulouse Métropole Rénov'** répond notamment aux objectifs du Plan Climat de Toulouse Métropole en allant vers les copropriétés.

Cette action faite suite au programme « Rénovons Collectif » qui nous a permis de nous structurer et d'explorer des leviers d'action en faveur de la rénovation énergétiques des copropriétés.



L'action boitage 2024



Toulouse Métropole Renov', en appui avec les élus concernés, a effectué un travail de repérage et d'analyse pour cibler les copropriétés à rénover prioritairement, ainsi **35 000 courriers sont en cours de distribution depuis ce lundi à plus de 850 copropriétés** situées à Toulouse sur les quartier :

- ✓ 2 (Amidoniers / Compans-Caffarelli / Brouardel)
- ✓ 3 (Chalet / Bayard / Belfort / Saint-Aubin / Dupuy)
- ✓ 4 (Lapujade / Bonnefoy / Périole / Marengo / La Colonne)
- ✓ 5 (Pont des Demoiselles / Ormeau / Montaudran / La Terrasse / Malepere)
- ✓ 10 (Jolimont / Soupetard / Gloire / Gramont / Amouroux)
- ✓ 16 (Fontaine-Lestang / Arènes / Bagatelle / Papus / Tabar / Bordelongue / Mermoz / La Faourette)

Un boitage en 2 temps :

Les courriers des quartiers 3, 4 et 10 programment des réunions publiques de quartier qui auront lieux courant juin 2024.

Les quartiers 2, 5 et 16 auront ces même réunions publiques.

Elles seront programmées en septembre octobre 2024.



Ciblage des copropriétés sur Toulouse Métropole

Légende
 Ciblage par année
 Ciblage 2024
 Limites communales

Quartier	Nom, Quartier
1	Capitole / Anouard Bernard / Carmes
10	Jolimont / Soupetard / Roseraie / Gloire / Gramont / Amouroux
11	Bonhauze / Guilheméry / Châteaude l'Hers / Limayrac / Côte Pavée
12	Pont des Demoiselles / Ormeau / Montaudran / La Terrasse / Malépre
13	Ranguel / Sauzezone / Jules-Julien / Pech-David / Pouvoirville
14	Saint-Simon / Lalourquette / Onicopole - Campus Santé du Futur
15	Croix-de-Pierre / Route d'Espagne
16	Fontaine-Lestang/Arènes/Bagatelle/Papus/Tabar/Bordelongue/Mermoz / La Faourette
17	Mirail - Université / Keyserie / Bellefontaine
18	Lardenne / Pradettes / Basso-Cambo
19	Casselardit / Fontaine-Bayonne / Cartoucherie
2	Amidoniers / Compans-Caffarelli / Brouardel
20	Arènes Romaines / Anselé / Saint-Martin du Touch / Purpan
3	Les Chalets / Bayard / Belfort / Saint-Aubin / Dupuy
4	Lapujade / Bonnefoy / Périole / Marengo / La Colonne
5	Saint-Michel / Saint-Agne / Empalot / La Busca / St du Ramier / Montplaisir
6	Saint-Cyprien
7	Sept-Deniers / Ginesous-Sequière / Lalande
8	Minimes / Barrière de Paris / Ponts-Jumeaux / La Vache / Ralain / Fondeyre
9	Trois Cocus / Borderouge / Croix-Baurade / Paleficat / Grand Selve

Source : Toulouse Métropole (2021).
 Réalisation : Toulouse Métropole - Direction
 Environnement et Energie (04/2024)

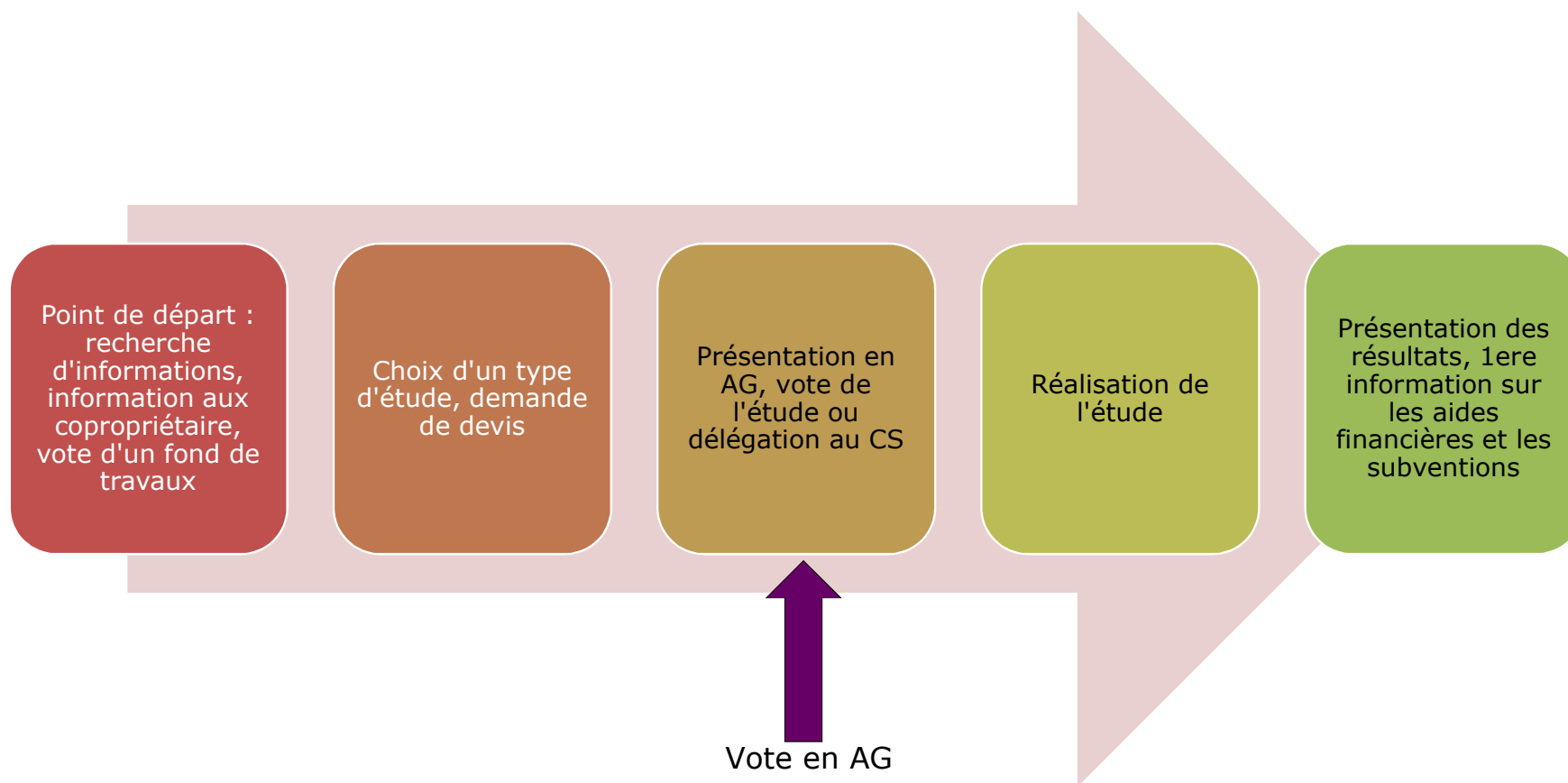




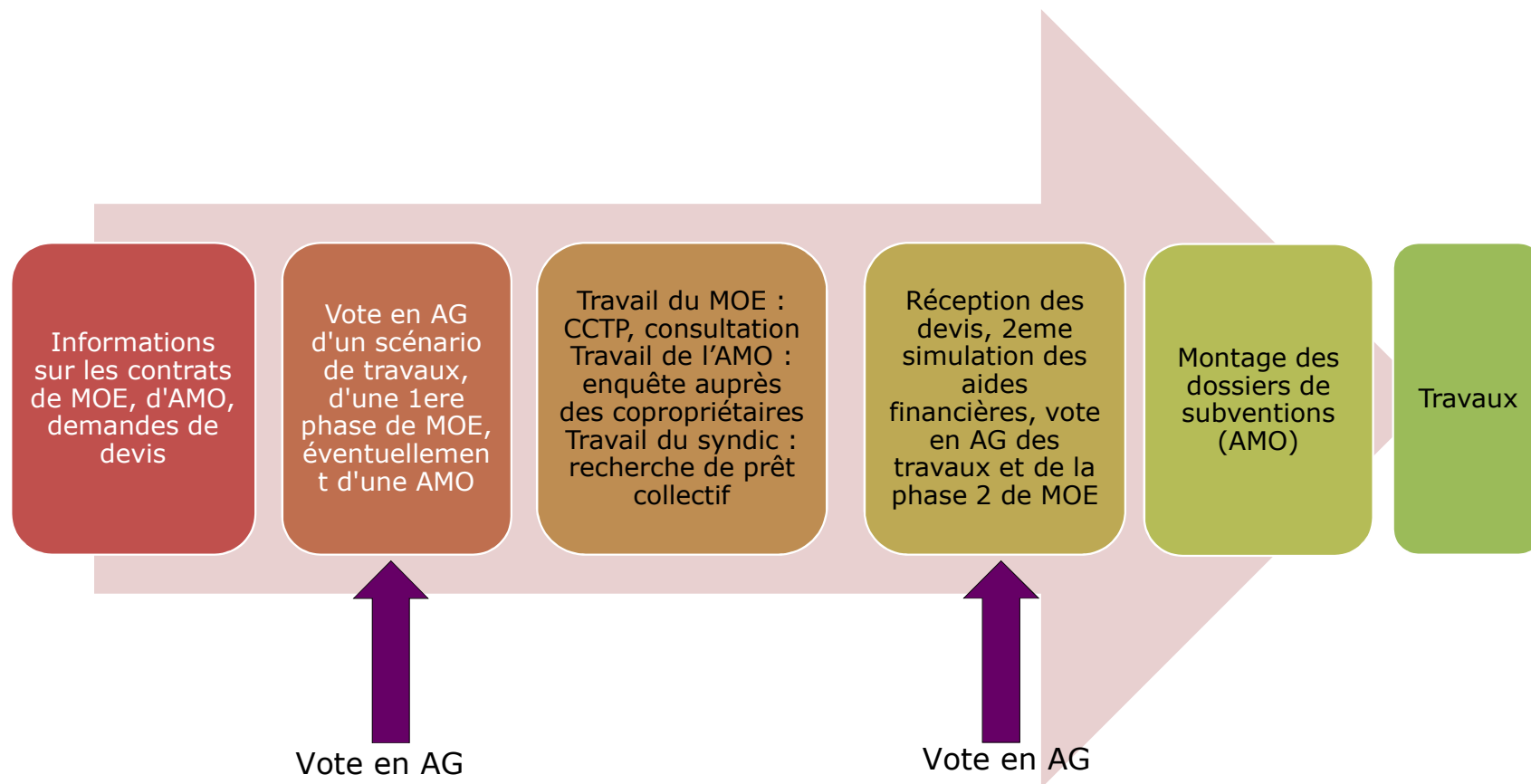
Action pour aller vers les copropriétaires

- ✓ Organisation d'un boitage de courriers émis par la collectivité auprès de copropriétés ciblées :
 - 35000 courriers distribués à plus de 850 copropriétés
- ✓ Organisation de réunions d'information dans les territoires ciblés :
 - 6 quartiers de Toulouse
- ✓ Organisation d'ateliers avec des professionnels :
 - A venir
- Organisation de webinaires :
 - Démarche globale d'un projet de rénovation, les aides financières, le dispositif Renov'Occitanie
- ✓ Organisation de visites de copropriétés rénovées
- ✓ Organisation d'un Trophée des copropriétés rénovées :
 - Récompenses prévues pour chaque lauréat par catégorie
- ✓ Rédaction d'articles d'actualité et de fiches REX de copropriétés rénovées :
 - Mise en ligne sur le site CoachCopro, accessible à tous
 - Vidéo de copropriétés rénovées sur la région toulousaine

Chronologie globale : les étapes idéales 1/2



Chronologie globale : les étapes idéales 2/2



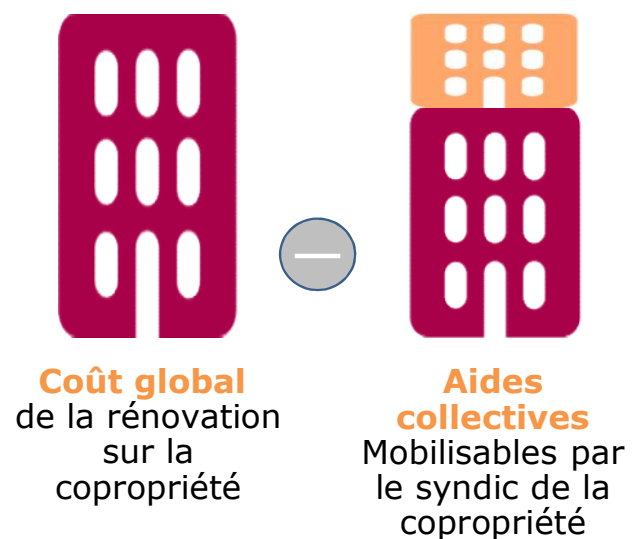
Comment financer une quote-part ?



Coût global
de la rénovation
sur la
copropriété

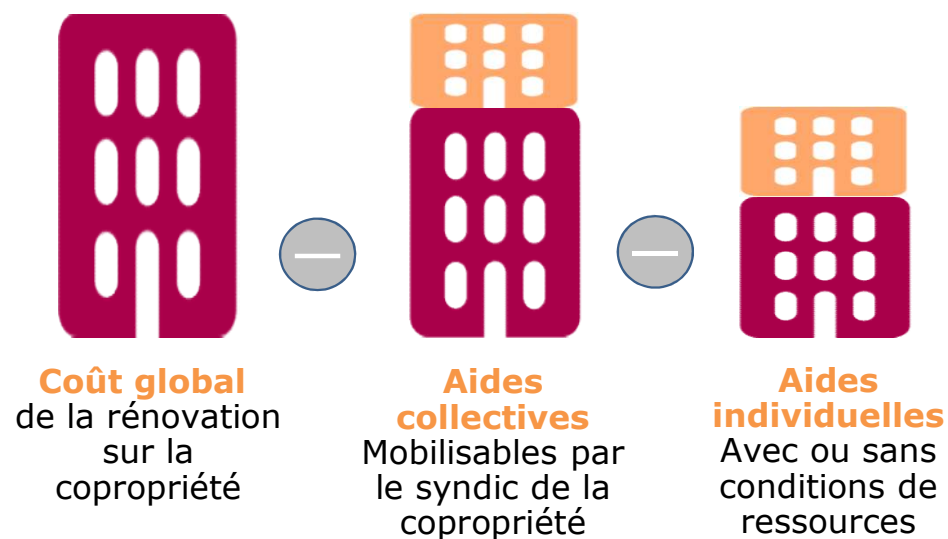
- ✓ Donné par le diagnostic et/ou sur la base des devis travaux

Comment financer une quote-part ?



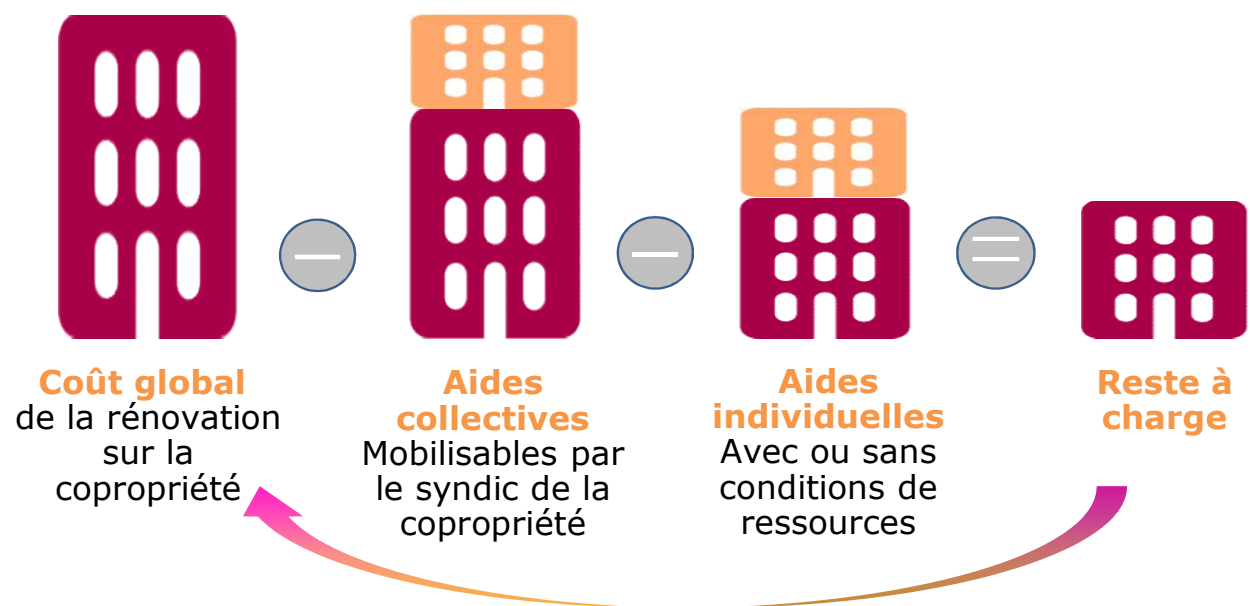
- ✓ Ma Prime Rénov Copro
- ✓ CEE collectifs ou bonification Copro Fragile

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 Rénov'Occitanie

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 aides financières collectives

Gain énergétique :	< 35 %	≥ 35 %	Remarques
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 ^{er} pallier d'aide des 35% de gain □ 30 % 2eme pallier d'aide des 50% de gain □ 45 %
Subvention AMO MPR	Non	Oui	50% de 600€HT. 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

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) : **10% de plus**

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



Aides collectives : MaPrimeRénov Copropriété

Mission AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) :

Obligatoire pour mobiliser MaPrimeRénov Copropriété, elle comprend 3 volets :



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

L'AMO doit être référencée par l'ANAH. Il doit avoir une assurance responsabilité civile professionnelle. Actuellement il y en a 11 en Haute Garonne : [Liste des AMO](#)

Cela peut être le MOE (maitre d'œuvre), mais pas une des entreprises

Combien:

- ✓ **50% du montant HT** avec un maximum de 600€ par lot d'habitation principale (soit 300€ max/logement) et un minimum de 3000€/copropriété. Plafond de 1000€/lot pour les copropriétés de moins de 20 lots

Aides collectives : MaPrimeRénov Copropriété

Prime copropriété fragile :

- ✓ Prime pour les copropriétés fragiles ou en difficultés de **3000€/logement**

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 : **20 % 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 **70 % de la prestation AMO**, soit 100 % de prise en charge pour le financement de l'AMO
- ✓ Prendre contact avec le dispositif **Ma Copro Bouge**



Aides collectives : Les certificats d'économies d'énergie



Qu'est-ce que c'est ?

- ✓ Une obligation d'économie d'énergie de l'État pour les fournisseurs d'énergie (les obligés)
- ✓ Les obligés co-financent les travaux d'économie d'énergie (syndicat des copropriétaires, collectivités, particuliers...), qui génèrent des CEE
- ✓ Les obligés remettent les CEE à l'État et atteignent ainsi les quotas imposés



Comment les valoriser pour des travaux collectifs ?

- ✓ Etablir des devis faisant mention des critères techniques CEE ([cf fiches standardisées CEE](#)) avec des [artisans RGE](#)
- ✓ Comparer les offres en faisant des simulations sur internet. Liste d'opérateurs non-exhaustive [ici](#)
Recommandation : préciser en AG qui négocie les CEE (le syndic par défaut)
- ✓ Négociation CEE **AVANT signature du devis** de travaux collectifs
- ✓ L'AREC peut aussi valoriser des CEE dans le cadre du dispositif Rénov'Occitanie

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 aides financières individuelles

Gain énergétique :	< 35 %	≥ 35 %	≥ 40 %	Remarques
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 ² .an de conso

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 copropriétaires**

Nombre de personnes composant le foyer	BLEU (revenus très modestes)	JAUNE (revenus modestes)
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 €

Revenu Fiscal de Référence du dernier avis d'imposition

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 kWh/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**

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%	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF ANC
	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 €	10 000 €
Durée du prêt	3 à 15 ans			3 à 20 ans	3 à 15 ans



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

Points d'attention et de comparaison:

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

Le prêt Rénov Occitanie



Consciente des freins budgétaires pour massifier les rénovations énergétique sur son territoire, la Région Occitanie met en œuvre une solution de prêt collectif, à taux maîtrisé.

Pour tout renseignements : Pret-renovoccitanie@arec-occitanie.fr - 05 62 72 71 00

Principaux critères d'éligibilité :

- **Programme de travaux permettant un gain énergétique > 40%**
- Le projet ne génère pas une augmentation des charges > 50 %
- *Taux de propriétaire occupant > 30 %*
- Ressources suffisante ; taux d'impayé < 10 % ; ne pas être inscrit au fichier national « incident paiement » de la BNF.

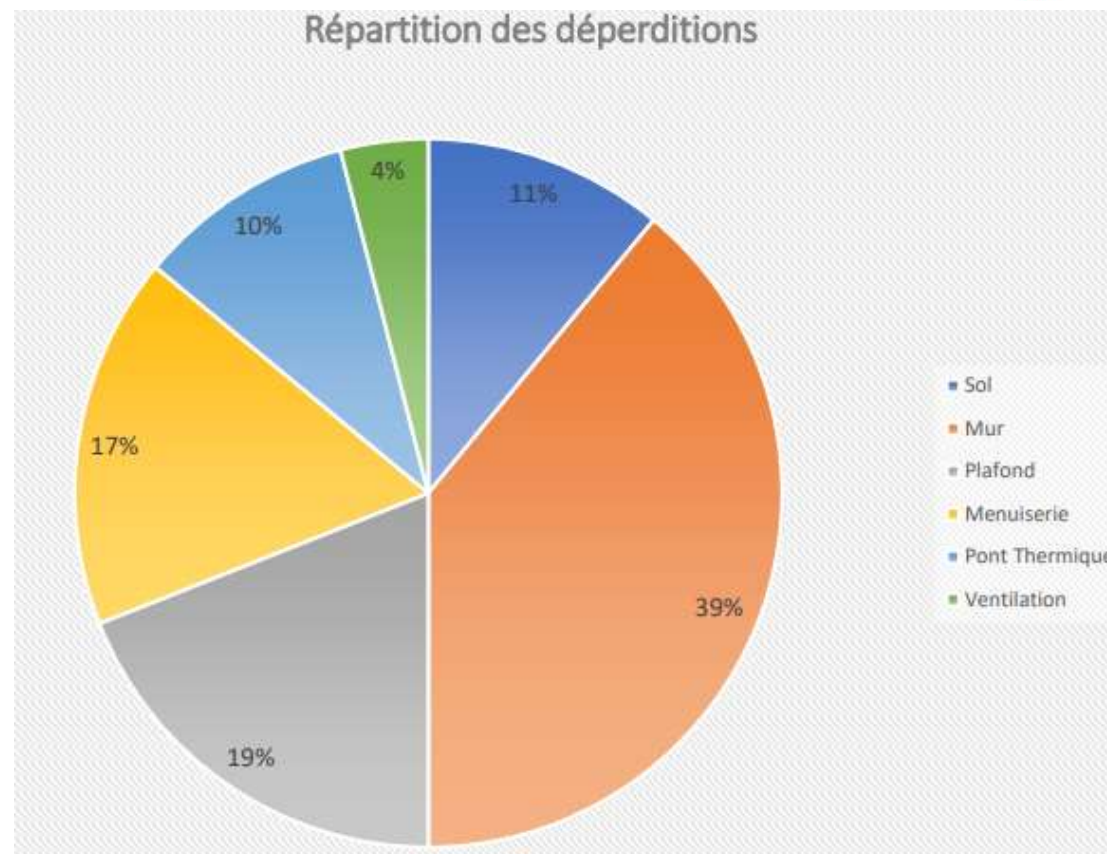
Retour d'expérience et accompagnement



- Retour d'expérience sur une copropriété rénovée
- L'accompagnement de Toulouse Métropole Rénov

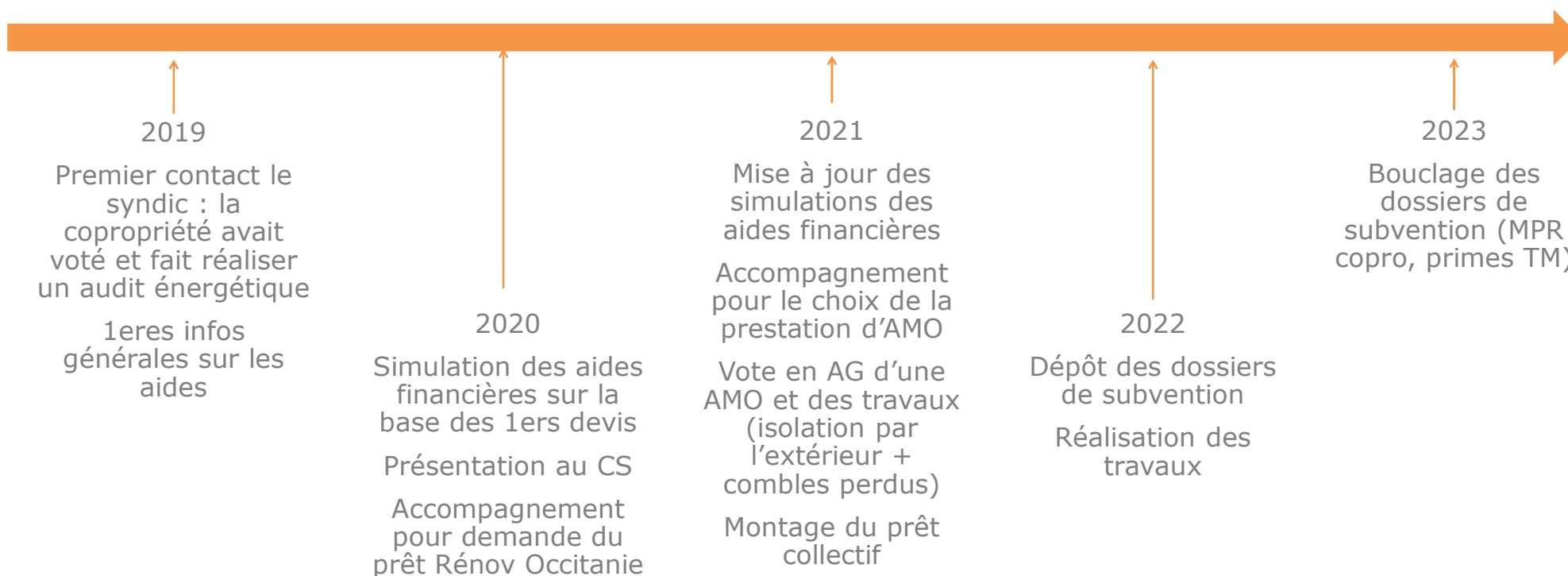
Copropriété N. à Toulouse : le contexte

- ✓ Copropriété de 2 bâtiments construite en 1965
- ✓ 42 logements
- ✓ Chauffage et eau chaude individuelle au gaz
- ✓ Performance initiale classe D 209 kWh/m².an
- ✓ Problématique principale : ravalement des façades a prévoir,





Copropriété N. à Toulouse : la démarche





Copropriété N. à Toulouse : audit

✓ Plusieurs actions de travaux étudiées, regroupées par scénario

**Scénario retenu :
40,2% de gain
énergétique**

	Solution	Consommation en Kwh/m ² /an	Gain en €/m ²	Gain en Kwh/m ² /an	Coût investissement en € *	Retour sur investissement
a	Initial	209	-	-		-
b	Toiture	190	1.72	19	19 420 €	4
c	Isolation plancher bas	206	0.66	7	31 770€	17
d	Isolation ITE	145	6.18	64	133 250 €	9
e	Changement VMC	199	0.50	10	112 079 €	78
f	Menuiserie + changement des volets	207	0.23	2	76 736 €	115
g	Isolation par l'extérieur et mise en place d'une isolation en toiture	125	7.61	84	153 000	8



Copropriété N. à Toulouse : simulation aides financières

	ITE, combles, menuiseries communes et volets
Montant total	546 703 €
Quote Part T2	7 107 €
Quote Part T3	12 027 €
Quote Part T4	17 494 €

- ✓ Prise en compte des devis travaux et de tous les frais
- ✓ Séparation des quotes parts pour les différentes taille de logements (selon clé de répartition)

Pour chaque type de logement :

- ✓ Calcul de la quote part
- ✓ Montant des aides collectives associées
- ✓ Montant des aides individuelles selon statut et revenus

En moyenne sur nos dossiers :

Quotes parts de 8 000 € a 20 000 €

Aides financières entre 50% (occupants très modestes) à 30 % (bailleurs)

2023

		Très modestes	Modestes	Occupants non modestes	Bailleurs avec convention	Bailleurs sans convention
	Quote part	12027	12027	12027	12027	12027
Avec MPR copro	Aides collectives	3508	3508	3508	3508	3508
	Aides individuelles	4000	3250	1000	0	0
	Total MPR copro	7508	6758	4508	3508	3508

L'accompagnement de Toulouse Métropole Rénov



- L'accompagnement et les conseils proposés sont gratuits, neutres, indépendants, et à la carte :
 - ✓ Accompagnement sur toutes les phases du projet (principalement au début)
 - ✓ Aide à la définition du diagnostic approprié (demande de l'audit Rénov'Occitanie à l'AREC, analyse de devis)
 - ✓ Aide au vote de l'audit (éléments de communication, réunion pré AG, intervention en AG...)
 - ✓ Suite à l'audit, simulations des aides financières possibles (en lien avec le prestataire retenu)
 - ✓ Accompagnement à la recherche de mission d'AMO
 - ✓ Accompagnement sur d'autres thématiques, notamment contrat de chauffage

- On a besoin d'un interlocuteur officiel (CS, syndic, commission énergie)



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

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

- ✓ Communiquez avec le conseil syndical, créer une commission énergie
 - ✓ S'informer / Se former :
 - Grâce aux différents évènements que l'on vous propose, n'hésitez pas à [consulter notre agenda](#) régulièrement
 - Avec les ressources déjà en place (via nos sites [CoachCopro](#) et Toulouse Métropole Rénov : liens en page. 4)
 - En suivant le MOOC Réno Copro : formation gratuite en ligne sur le parcours complet d'un projet de rénovation (environ 1h30/semaine sur 4 semaines). Inscription jusqu'au 9 juin, pour vous inscrire [cliquez ici](#)
 - **Par la suite n'hésitez pas à nous contacter pour un accompagnement personnalisé**
 - ✓ Partir du principe que tout commence par la réalisation d'un diagnostic énergétique :
 - 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 TMR
- Calendrier à adapter en fonction de la date de la prochaine AG



Merci pour votre attention !

Temps pour les questions
posées sur le tchat