

13 mai 2025

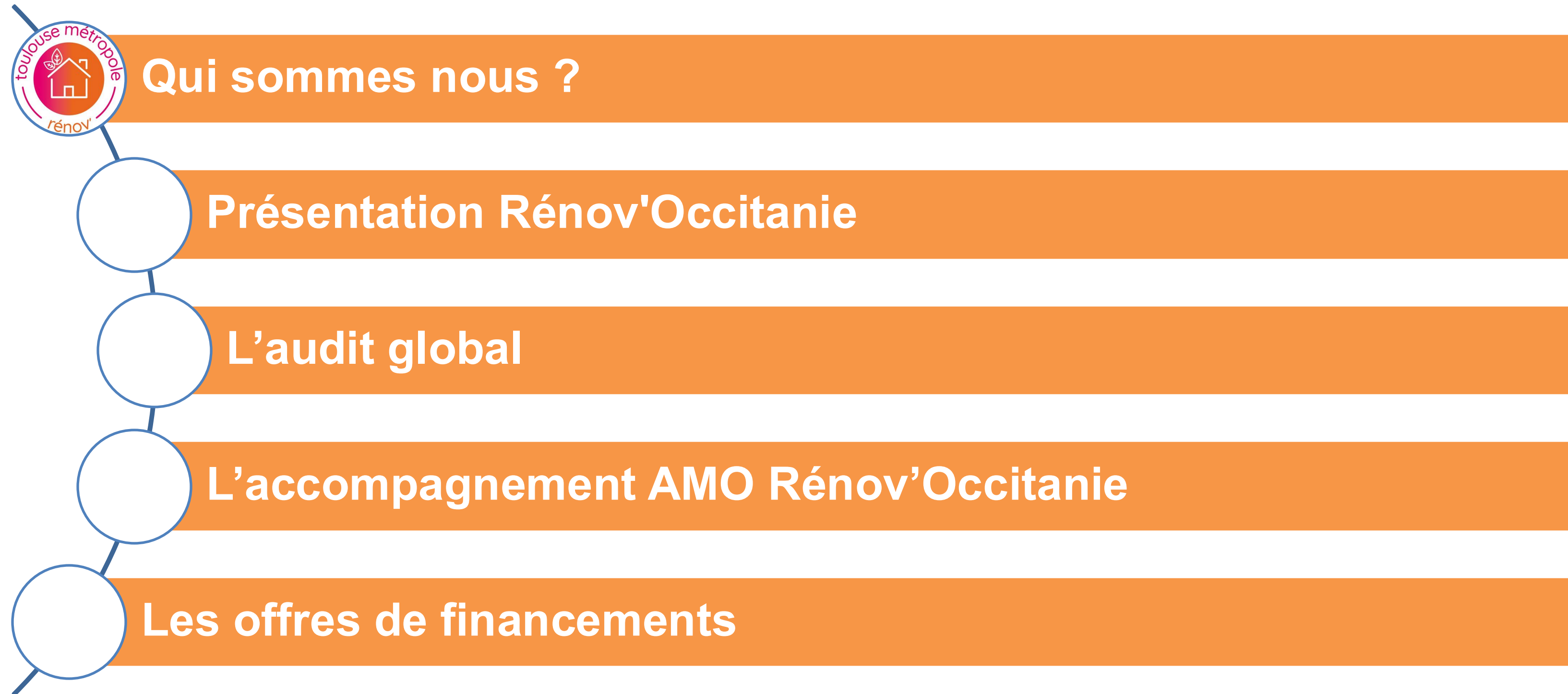
Webinaire le dispositif Rénov'Occitanie en copropriété



Au cœur de
votre quotidien

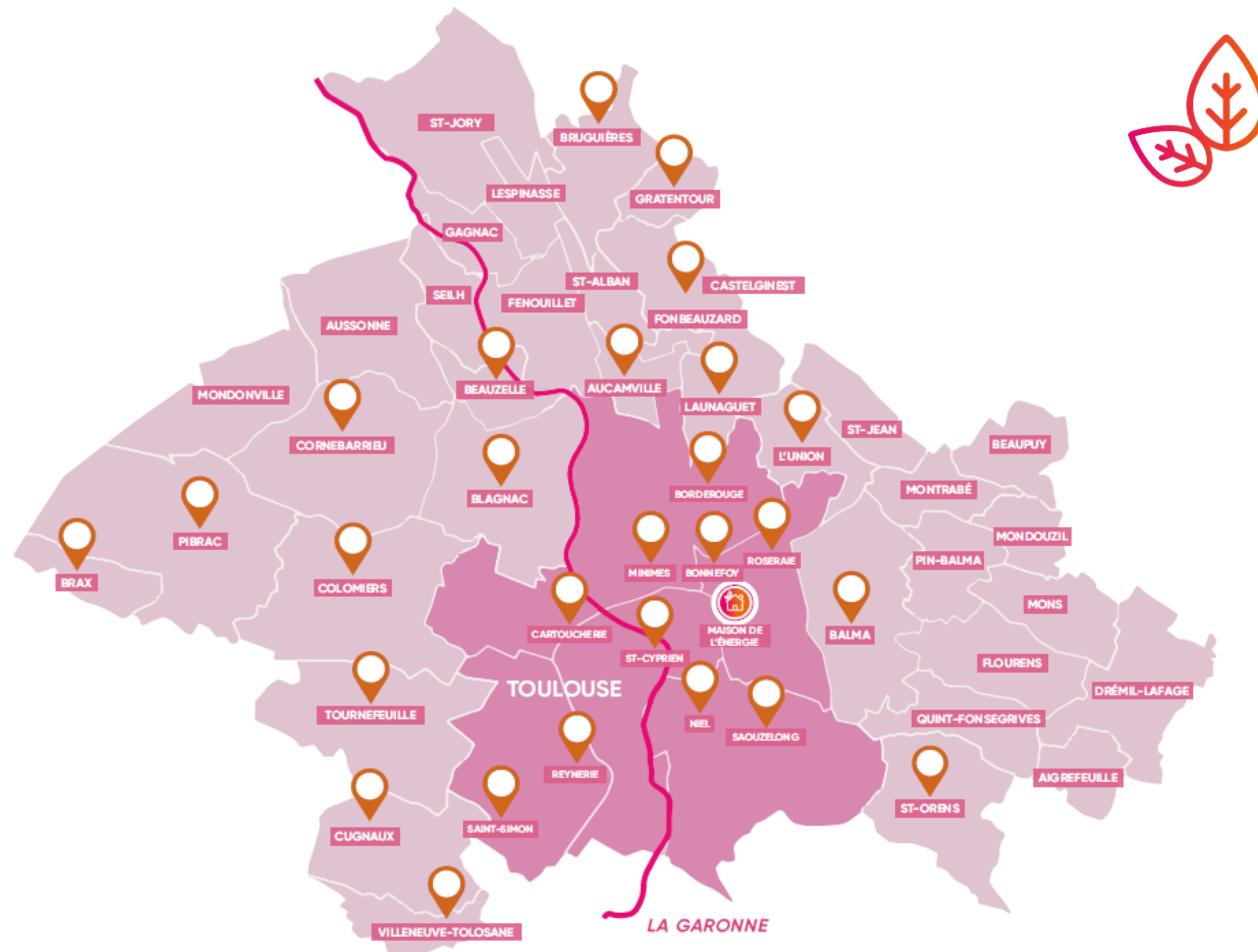
toulouse
métropole

Sommaire





France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat



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

Mission de service public portée par Toulouse
Métropole

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

Partenariat avec l'ADIL 31 (juriste conseil sur 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 tous les matins du mardi au vendredi)
- ✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr
- ✓ [RDV réservées copropriétés](#) 4 fois/mois (créneaux d'1h30)

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 ainsi que les actions du guichet pour les copropriétés



Qu'est ce que Rénov'Occitanie ?



- **Un audit global et règlementaire** : programme pour promouvoir et favoriser la rénovation énergétique des logements privés de la Région Occitanie. Il peut aussi servir à mobiliser les aides financières (méthode de calcul 3CL incluse dans l'audit)
- Un accompagnement complet du projet de rénovation énergétique de votre copropriété, avec une **mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**, nécessaire pour mobiliser les aides financières
- Une **offre de financement** collectif à taux bonifié pour les copropriétés
- Date limite pour bénéficier du dispositif : les contrats doivent être signés au 31 décembre 2025



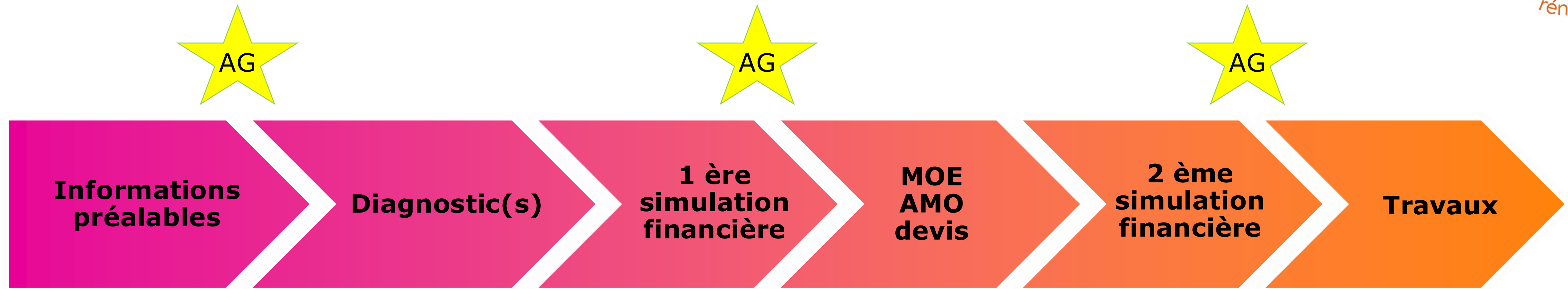
Mouture du dispositif valable sur 2025

Pourquoi envisager un projet de rénovation énergétique ?



- Réduire vos consommations énergétiques, et donc réaliser des économies de charges !
- Améliorer et pérenniser la valeur patrimoniale de l'immeuble et de votre bien : un logement dans un immeuble bien entretenu, bien isolé, avec des charges maîtrisées se vendra ou se louera mieux.
- Faire face à des obligations réglementaires (obligation d'embarquer les travaux de rénovation énergétique, interdiction de remise en location des passoires thermiques...)
- Améliorer votre confort, en hiver comme en été
- Bénéficier d'aides financières cumulatives

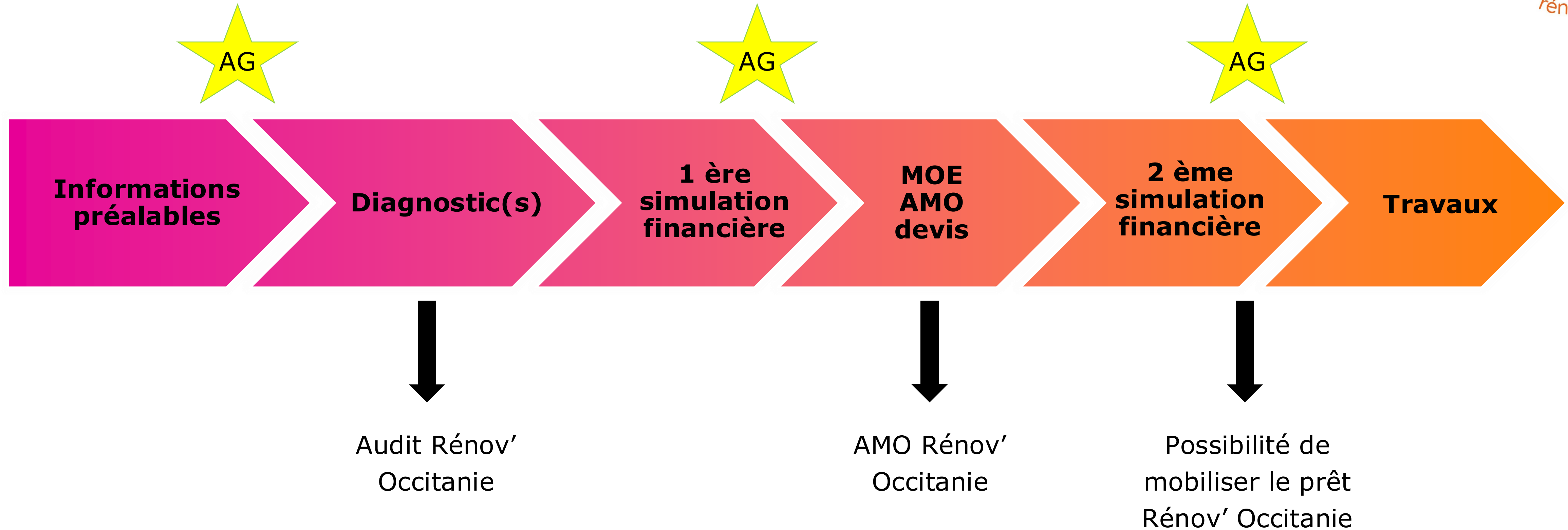
Chronologie générale



AMO : Assistance à maîtrise d'ouvrage

MOE: Maîtrise d'œuvre

Chronologie générale



← Accompagnement du guichet Renov Occitanie Toulouse Métropole Renov sur l'ensemble du projet →

Les dispositifs rénov'occitanie



- **L'audit global**
- L'accompagnement AMO
- Les offres de financements

L'audit global Renov'Occitanie : Pour quoi faire ?

L'audit global :
**Un outil
indispensable d'aide
à la décision**

OBJECTIFS

▶ Effectuer un bilan architectural et énergétique de l'état actuel du bâtiment

▶ Faire la synthèse entre les besoins en rénovation simple, le potentiel d'amélioration énergétique et environnementale du bâtiment, et les besoins et attentes des habitants

▶ Aboutir à la préfiguration d'un programme de travaux cohérent et hiérarchisé dans le temps, assorti d'estimations financières



L'audit global Renov'Occitanie : Missions de base

- Consultation des occupants : ressentis, confort...
- Examen du site, des bâtiments et des systèmes (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, ventilation et électricité)
- Chiffrage des consommations énergétiques réelles, étude réglementaire et simulation thermique dynamique
- Préconisations d'amélioration et proposition de 3 scénarios de travaux
 - Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
 - 40% d'économie d'énergie primaire minimum
 - 50% d'économie d'énergie primaire pour être sur une même base que le second seuil Ma Prime Renov Copropriété
- + étude possibilité d'installation ENR photovoltaïque et borne de recharge électrique
- Pour chaque scénario : chiffrage des travaux et plan de financement intégrant toutes les aides mobilisables
- Cahier des charges de consultation de maîtrise d'œuvre : en fonction des orientations données par les copropriétaires sur le choix d'un scénario de travaux

L'audit global Rénov'Occitanie : Mission plans



Pour réaliser un audit avec la méthode STD (simulation thermique dynamique), il faut des plans de bonnes qualités.

Cette mission est inclus dans la prestation de base si la copropriété n'a pas de plans ou que la qualité des plans fournis par la copropriété est insuffisante (déterminé par le bureau d'études).

L'audit global Rénov'Occitanie : Missions complémentaires



Elles visent à établir un état des lieux de l'existant en donnant un avis se basant sur des constats visuels (pas de sondages) et formuler des propositions de mise ou norme ou d'amélioration.

Elles ne mobilisent pas de mission de contrôle technique et n'ont pas de caractère réglementaire.

- **Diagnostic amiante** : une recherche de présence potentielle de matériaux contenant de l'amiante sera effectuée sur la base de constats visuels
- **Rapport sur la sécurité électrique** : avis sur les installations électriques des Parties Communes, identification des non-conformités par rapport à la norme actuelle, et des points présentant des risques de sécurité
- **Rapport sur la sécurité incendie** : avis sur les dispositions existantes vis-à-vis de la réglementation incendie dans les PC (encloisonnement cage d'escalier, encoffrement gaines palières, réaction au feu des parois, portes coupe-feu..)

L'audit global Rénov'Occitanie : Missions complémentaires



- **Rapport sur la structure du bâti** : avis sur la base de constats visuels des désordres structurels majeurs (fissures , infiltrations, fragilité sous-sol, solidité de gardes corps, état des balcons et des façades...)
- **Rapport accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite** : avis sur l'état existant du bâtiment vis-à-vis des dispositions d'accessibilité des PMR (contrôles d'accès, obstacles ponctuels, mains courantes, confort visuel, effort d'ouverture des portes, mises aux normes de logements en RDC, implantation d'un ascenseur...)
- **Rapport sur les problématiques acoustiques** : réalisation d'un diagnostic acoustique (isolement acoustique vis-à-vis des bruits extérieurs et isolement acoustique entre logements, bruit des équipements dans les logements, réverbérations des circulations intérieures...)

L'audit global Rénov'Occitanie : Mission DPE collectif



Depuis 2021 dans le cadre de la loi Climat & Résilience, il y a l'obligation de mettre au vote un DPE collectif quel que soit la taille de la copropriété (calendrier échelonné en fonction du nombre de lots)

L'AREC propose cette mission pour :

- Permettre aux copropriétés de répondre à cette obligation réglementaire
- Ne pas passer à côté d'une étude énergétique de qualité : l'audit
- Mutualiser les données recueillies



L'audit global Renov'Occitanie : Tarifs & délais

Calendrier prévisionnel de réalisation d'un audit : $\pm$ 7 mois maximum

- Organisation de la réunion de lancement : 2 mois environ après la commande de l'audit
- Réunion de présentation du rapport intermédiaire : 2 mois après la réunion de lancement
- Réunion de présentation du rapport final : 3 mois après la présentation du rapport intermédiaire

Le coût de la mission de base (audit + plans) est fixe : 90 € TTC par lot d'habitation

Les missions complémentaires sont désormais facturées au coût réel, avec un maximum forfaitaire garanti en fonction de la taille de la copropriété. Pour plus de détail consulter : [grille tarifaire en vigueur](#)

L'audit global Rénov'Occitanie : option 4^{ème} scénario



Deux possibilités d'utilisation :

- Compléter les trois scénarios réalisés : Ce quatrième scénario serait rendu pertinent dans des cas particuliers où il serait nécessaire d'étudier une variante ou mettre en relief un élément de comparaison discriminant permettant à la copropriété de se positionner
- Mise à jour travaux post audit : Suite au vote favorable d'un scénario de travaux proposant un gain énergétique d'au moins 40% et de la mission d'AMO AREC (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) pour reprendre plus en détail le programme de travaux → recalcul des gains en kWh, kWh/m².an, en % et en euros - par bâtiment et au global dans le cas où la copropriété serait composée de plusieurs bâtiments.



L'audit global Rénov'Occitanie : Livrables et réunions

4 livrables sont prévus dans le cadre de l'audit :

- Un rapport intermédiaire présentant les conclusions de l'examen des bâtiments et l'état initial
- Un rapport final incluant l'analyse de l'état initial par rapport au théorique, et les propositions de scénarios de travaux
- Un rapport synthétique tel qu'il est présenté à l'article 10 de l'arrêté du 28 février 2013
- Le fichier source de la simulation thermique dynamique

4 réunions seront organisées a minima :

- 1 réunion de lancement
- 1 réunion de présentation du rapport intermédiaire
- 1 réunion de présentation du rapport final devant le conseil syndical et/ou les copropriétaires
- 1 réunion de présentation de l'audit à l'AG

L'audit global Rénov'Occitanie : Procédure conseillée



La prestation proposée peut comporter des missions complémentaires, qui influent sur le coût.

Il est nécessaire de l'anticiper pour que l'AG n'ait à se prononcer qu'une seule fois.

Sur notre [site internet](#) vous trouverez une résolution type d'AG ainsi que toutes les informations utiles pour dimensionner correctement le coût de l'audit,

L'audit global Rénov'Occitanie : Procédure conseillée



Pour le choix d'éventuelles missions complémentaires, nous vous proposons de suivre la démarche suivante :

Suite au 1^{er} contact avec Toulouse Métropole Renov et le remplissage du formulaire de demande, prévoir une réunion de travail avec syndic et conseil syndical pour décider si :

- C'est le syndic et le conseil syndical qui choisissent les missions complémentaires → mise au vote d'une prestation et d'un montant à l'AG

OU

- Les missions complémentaires sont discutées et décidées en AG (prévoir une résolution par mission)

L'option 4^{ème} scénario peut être prise en même temps que l'audit ou à l'AG suivante lors du vote d'un scénario de travaux et de l'AMO

L'audit global Rénov'Occitanie : mobiliser la mission



Pour mobiliser l'audit, nous écrire sur renov.copro@toulouse-metropole.fr, avec les pièces suivantes :

- le PV d'AG validant la mission et les missions complémentaires
- le [questionnaire du dispositif](#)

Nous vérifierons les pièces et nous transmettrons le dossier à l'AREC

L'AREC peut alors éditer le contrat définitif et le proposer pour signature (syndic plus éventuellement CS)



L'audit global Rénov'Occitanie : Les prestataires

Pour la réalisation des audits globaux Rénov'Occitanie, l'AREC a sélectionné des groupements de prestataires regroupant l'ensemble des compétences nécessaires :

- Bureau d'étude technique,
- Architecte,
- Economiste de la construction

Sur notre territoire il y a deux groupements sélectionnés, vous n'avez pas le choix du prestataire qui se fait selon une règle d'attribution indépendante de l'AREC

Sous conditions, les prestataires seront en capacité de vous proposer un complément de mission (sur devis à part) pour la réalisation d'un PPPT réglementaire

Les dispositifs Rénov'Occitanie



- L'audit global
- **L'accompagnement AMO**
- Les offres de financements



L'accompagnement AMO : Généralités

Une assistance à maîtrise d'ouvrage (ou AMO) indispensable à la réussite du projet

- Pour fédérer l'ensemble des acteurs
- Pour faire aboutir le projet de rénovation énergétique de la copropriété
- Pour mobiliser les aides (MPR copropriété) et faciliter les financements



L'accompagnement AMO Rénov Occitanie

Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage répondant aux attentes de MPR Copropriété

- **Accompagnement technique :**
 - **Assistance à la sélection d'un MOE**
 - Accompagnement dans les relations avec les MOE et le suivi des travaux
- **Accompagnement social :**
 - Enquête sociale
 - Accompagnements individuels
- **Accompagnement financier :**
 - Plan de financement mis à jour à chaque étape du projet
 - Accompagnement au montage des dossiers de subventions collectives et individuelles (dont les primes de TM)
 - Accompagnement au montage du prêt rénov'occitanie

L'accompagnement AMO Rénov Occitanie



Focus sur l'assistance à la sélection d'un MOE

- Inclus d'office dans la prestation
- Réalisation d'un cahier des charges et d'un appel d'offres
- Plus de temps à démarrer mais ensuite gain de temps
- Intégration précise de toutes les composantes du projet, garde fou vis-à-vis de la mission MOE, garantie sur la qualité de la conception//optimisation du coût



L'accompagnement AMO

Mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage répondant aux attentes de MPR Copropriété

Démarche générale, deux possibilités :

- Devis de la prestation à demander (prestataire privé),
- AMO Renov'Occitanie: Une tarification dégressive sur trois tranches :

De 2 à 20 lots : 600 €TTC/lot (500 €HT/lot)

De 21 à 50 lots : 500 €TTC/lot (417 €HT/lot)

De 51 à 100 lots : 400 €TTC/lot (333 €HT/lot)

Subvention ANAH de 50% sur le montant HT dans la limite d'un plafond par lot

soit une prise en charge de maximum :

De 2 à 20 lots : 250 €/lot

De 21 à 50 lots : 208 €/lot

De 51 à 100 lots : 167 €/lot



L'accompagnement AMO : Procédure conseillée

Procédure de mobilisation de l'AMO

Pour mobiliser l'AMO, Toulouse Métropole Renov propose un accompagnement à la demande et à l'analyse d'autres propositions des autres prestataires AMO référencés par l'ANAH

La liste des AMO agréées pour MPR copropriété sur le département, dont l'AMO Renov'Occitanie, est disponible sur notre [site internet](#).



L'accompagnement AMO : Procédure conseillée

Procédure de mobilisation de l'AMO avec AREC Occitanie

- Si l'audit a été réalisé hors parcours AREC R'O : vérifier que l'auditeur est certifié RGE et que le scénario de travaux retenu présente un gain énergétique d'au moins 40%
- Récupération du PV d'AG validant à minima les 2 décisions suivantes :
 - vote d'une mission d'AMO correspondant à la proposition de l'AREC Occitanie
 - vote du principe du scénario de travaux choisi proposant un gain énergétique d'au moins 40%
- Envoi à Toulouse Métropole qui fait suivre à l'AREC qui établira un contrat qui sera envoyé pour signature électronique.

Les dispositifs rénov'occitanie



- L'audit global
- L'accompagnement AMO
- **Les offres de financements**



Les offres de financements : Le prêt collectif

Général : 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



Les offres de financements : Le prêt collectif

Le prêt Renov 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 :

- 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.

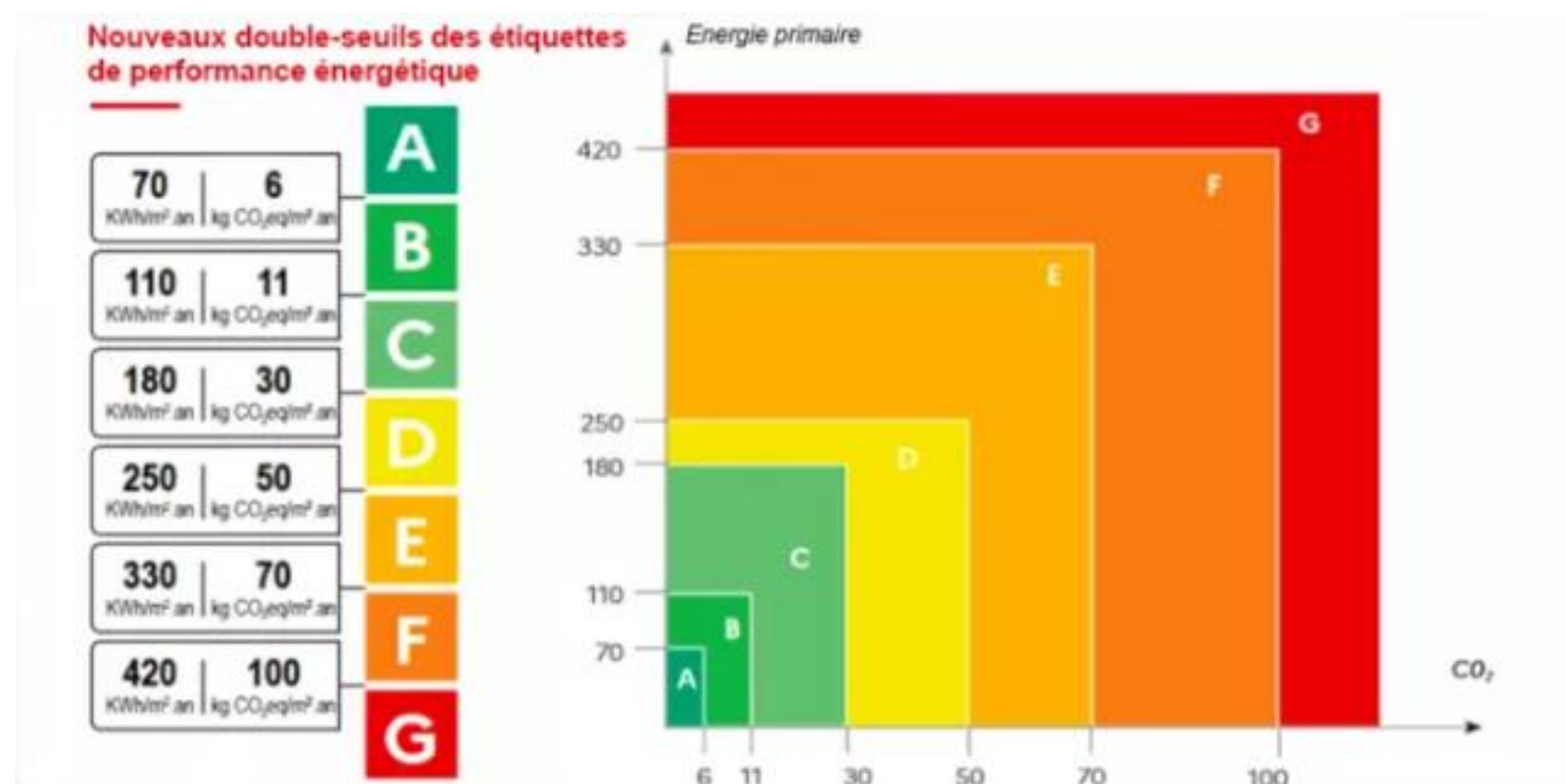


Les offres de financements : Le prêt collectif

	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	• 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 1 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 (frais de dossier et caution inclus)	Maturité (années)	7	10	12	15	20
	Taux applicable	2,83%	2,83%	2,86%	2,86%	2,88%
Ou 0,5 % pour l'atteinte du niveau BBC rénovation						
Spécificité	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 Pas d'obligation de domiciliation bancaire auprès de Rénov'Occitanie. Vous conservez votre compte bancaire personnel.					

Les offres de financements : Le prêt collectif

Taux bonifié de 0,5 % pour les copropriétés dont le programme de travaux permet d'atteindre la **classe énergétique A**, soit $<70\text{kWh}_{\text{EP}}/\text{m}^2.\text{an}$ ET $<6\text{kgCO}_2/\text{m}^2.\text{an}$ pour le nouveau DPE 5 usages





Les offres de financements : Exemples de montants

• Taux de 0,5 %

Cout travaux	Mensualité hors garantie (pour durée 7 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 10 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 12 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 15 ans)	Mensualité hors garantie (pour durée 20 ans)
5 000,00 €	60,58 €	42,73 €	35,78 €	28,84 €	21,90 €
10 000,00 €	121,17 €	85,45 €	71,56 €	57,68 €	43,79 €
15 000,00 €	181,75 €	128,18 €	107,34 €	86,51 €	65,69 €
20 000,00 €	242,34 €	170,90 €	143,13 €	115,35 €	87,59 €

• Autres taux

	Simulation des Mensualités (Hors garantie) en fonction de la durée du prêt						
Cout travaux	3 ans	5 ans	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans
3 000 €	86,58 €	53,24 €	38,99 €	28,31 €	24,19 €	20,07 €	15,97 €
4 000 €	115,45 €	70,99 €	51,99 €	37,74 €	32,25 €	26,77 €	21,29 €
5 000 €	144,31 €	88,74 €	64,99 €	47,18 €	40,32 €	33,46 €	26,62 €
7 250 €	209,24 €	128,67 €	94,24 €	68,41 €	58,46 €	48,51 €	38,59 €
10 000 €	288,61 €	177,47 €	129,98 €	94,36 €	80,64 €	66,91 €	53,23 €
12 250 €	353,55 €	217,41 €	159,23 €	115,59 €	98,78 €	81,97 €	65,21 €
15 000 €	432,92 €	266,21 €	194,97 €	141,54 €	120,96 €	100,37 €	79,85 €
20 000 €	577,23 €	354,95 €	259,96 €	188,72 €	161,27 €	133,83 €	106,47 €
25 000 €	721,53 €	443,68 €	324,95 €	235,90 €	201,59 €	167,29 €	133,09 €
30 000 €	865,84 €	532,42 €	389,94 €	283,08 €	241,91 €	200,74 €	159,70 €



Pour résumer

- L'audit n'a pas pour but de répondre aux obligations réglementaires imposées par l'état, il est pensé pour être un outil indispensable d'aide à la décision, pour faire émerger un projet
- Coté obligation réglementaire, si le DPE collectif est pris en mission complémentaire il restera le PPPT à prévoir
- Vous n'avez pas le choix du BET : signature contrat avec l'AREC puis bon de commande avec un des 2 bureaux d'études retenus dans le marché
- Nous serons présents, dans la mesure du possible, durant toute la mission d'audit
- Si la copropriété vote un des scénarios de l'audit, il faudrait à minima voter les prestations de l'AMO pour enchaîner sur l'accompagnement aux travaux → Anticiper les demandes de devis de ce prestataire pour tout voter à la même AG
- L'AMO renov occitanie vous aidera à choisir le MOE (Maîtrise d'œuvre) en organisant un appel d'offres
- **Le MOE devra faire un diagnostic plus précis du bâtiment et des travaux du scénario pour pouvoir préparer la phase travaux : reprise du diagnostic, écriture du cahier des charges, consultation des entreprises**



Merci pour votre attention !

Temps pour les questions
posées sur le tchat

Acronymes



AG : assemblée générale

AMO : assistance à maîtrise d'ouvrage

AREC : agence régionale énergie climat

BNF : banque nationale de France

CS : conseil syndical

DPE : diagnostic de performance énergétique

MAR : mon accompagnateur rénov

MOE : maîtrise d'œuvre

MPR : MaPrimeRénov (aide de l'état)

TM : Toulouse Métropole