Novembre 2026

Du rendu du diagnostic au vote de la conception

la stratégie gagnante pour réussir cette étape cruciale

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Agence nationale de l'habitat Anah

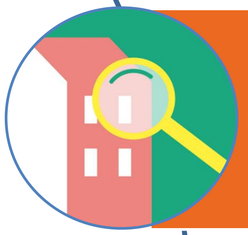
avec France Rénov'
Le service public pour mieux rénover mon habitat

Au cœur de votre quotidien

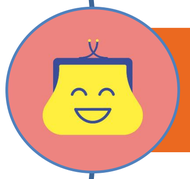
toulouse métropole

Sommaire

Qui sommes nous ?



Chronologie : du diagnostic au vote des travaux
- Bien comprendre le diagnostic
- Bien comprendre les aspects financiers



Les simulation financières



Bien préparer son AG, anticiper les demandes de devis

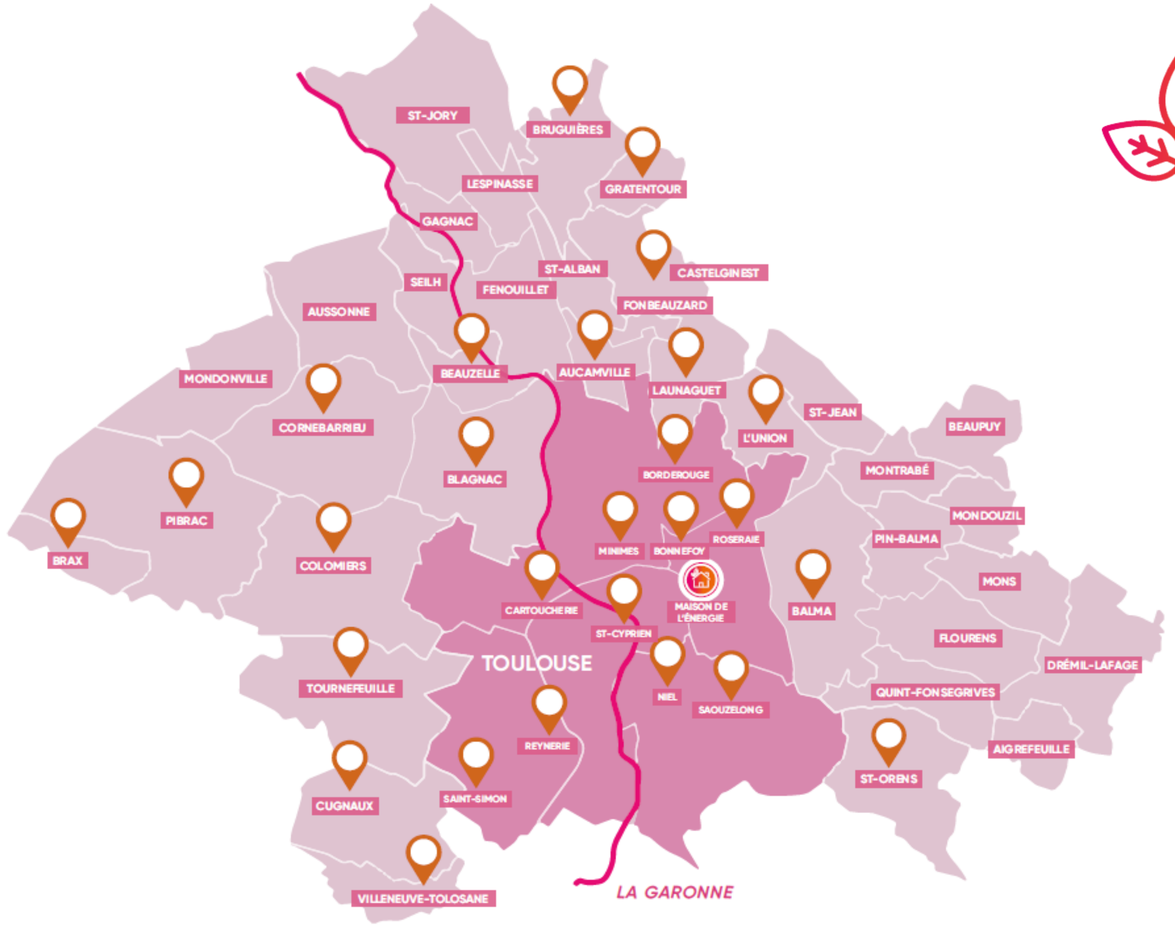


Accompagnement de Toulouse Métropole Rénov

Qui sommes-nous ?

L’espace conseil France Rénov’ de Toulouse Métropole

450 guichets coordonnés à l’échelle nationale



Toulouse Métropole Rénov’ : guichet unique 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 ?

Maison de l'énergie – 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, puis choix 2 (du mardi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 14h à 17h)
- ✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr
- ✓ Permanence sur RDV à la maison de l'énergie (créneau d'1h30)

Le site Toulouse Métropole Rénov où l'on retrouve nos missions, évènements, ressources locales…





L’accompagnement des copropriétés

Aide à la définition du diagnostic

Visualisation de l’importance du diagnostic



Accompagnement personnalisé

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

Aide à l’analyse de devis des prestataires

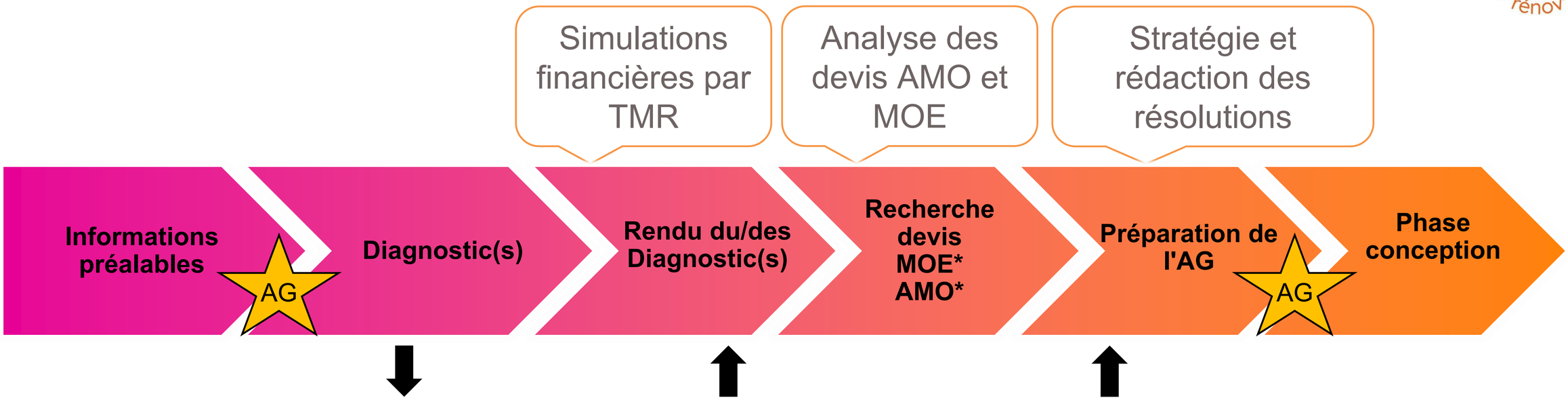
Aides préparation AG (vote diagnostic, vote scénario travaux, vote travaux)

Proposition de simulation des aides financières

Intervention possible en AG

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

Chronologie



4 temps importants :

- Bien comprendre le diagnostic
- Bien comprendre les aspects financiers
- Anticiper les demandes de devis
- Bien préparer son AG

Bien comprendre le diagnostic

Au rendu du diagnostic :

Les document fournis	Le projet technique
Contexte de l'étude (DTG / PPPT / Audit énergétique …) **Si pas d'audit énergétique :** Aides non-mobilisable = à prévoir pour la phase conception. Cahier des charges pour passer à la phase conception ?	Seuil pour avoir les aides MPR ? Plusieurs scénarios de travaux ? Travaux privatifs dans le programme de travaux ?
Aider les copropriétaires a bien comprendre le projet : • **Présentation par le prestataire d'un rendu (hors AG)** • Rôle du syndic : connaitre les études et les expliquer dans les grandes lignes	Aider les copropriétaires à **définir un projet** : • Analyse du besoin des copropriétaires • Entretien de l'immeuble • Aspect financier

Bien comprendre le diagnostic

Définir le projet :

Analyse du besoin	Projet défini	Projet à affiner
Bouquet de travaux correspond aux travaux souhaités par la copro ? Problématiques : confort (été / hiver), rénovation, entretien des communs sont abordées ?	Y a-t-il un scénario abouti ? Un cahier des charges ? Y a-t-il des postes de travaux à intégrer ou à réexaminer ? Diagnostic ventilation et RAAT (repérage amiante) prévu ?	Des travaux privatifs sont-ils envisagés ? Recherches de solution pour atteindre un gain énergétique ? Etudes de plusieurs bouquets de travaux ?



Bien comprendre le diagnostic

Le rôle de Toulouse Métropole Rénov: un accompagnement personalisé

Au rendu du diagnostic	A la suite du diagnostic	Pour la suite du projet
1er avis sur la qualité du diag. ou besoin d'études complémentaires	1er avis sur éligibilité techniques	Annuaire de MOE pour concevoir le projet

Important : ce 1er diagnostic devra être réévaluer en phase de conception.

Il donne un 1er niveau d'information pour permettre aux copropriétaires de **prendre une décision : poursuivre ou non le projet**



Bien comprendre les aspects financiers

Au rendu du diagnostic :

Les document fournis	Le projet technique	Aspect financier
S'il n'y a pas d'audit énergétique, les aides ne seront pas mobilisables *A prévoir pour la phase conception* Echéancier de travaux ? Estimation financière fournie ?	Seuil de 35 % ou 50 % de gain énergétique ? Travaux privatifs inclus dans les plans de financement ?	Y a-t-il eu une 1ére simulation des aides, du reste à charge ? La copropriété est-elle fragile ? Fond travaux disponible tout ou partie pour passer en phase de conception ?



Bien comprendre les aspects financiers

Définir le projet

Analyse du besoin	Projet défini	Projet à affiner
Critères pour avoir des aides financières ? Critères pour avoir des prêts ? Besoins de financements ? Présence d'un fond de travaux suffisant ?	Y a-t-il des postes de travaux à intégrer ou à réexaminer ? Quid des travaux privatifs ? Des travaux induits sont à prévoir ?	Y a-t-il plusieurs scénarios envisagés ? Y a-t-il des marges de manœuvre ou des aides complémentaire à aller chercher ?

Le rôle de Toulouse Métropole Rénov

Au rendu du diagnostic	A la suite du diagnostic	Pour la suite du projet
Information sur les aides et les solutions de financements Simulation d'aides financières Analyse si copro fragile ou non	Annuaire TM pour trouver une MOE pour la conception du projet Liste d'AMO MPR Copro	Analyse des devis Méthodologie Méthode d'analyse de devis

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)

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 maitrise d’ouvrage (AMO) juste avant le vote des travaux (sur la base des devis)

Les simulations financières : Exemple copro (30 lots)

1) Programmes de travaux proposés

Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Isolation des combles perdus Isolation du plancher bas Mise en place d'une VMC + travaux non énergétiques	Scénario 1 + Isolation des murs par l'extérieur	Scénario 2 + PAC air/air individuelle
Gain 13 %	Gain 48 %	Gain 81 %

2) Cout global du projet

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Coût travaux d'après audit (TTC)	344 346 €	439 045 €	793 525 €
Estimation frais 13% (MOE, syndic, DO, SPS)	47 619 €	61 545 €	111 945 €
Estimation coût AMO MPR Copro	0 €	14 400 €	14 400 €
Estimation coût global	**391 965 €**	**514 990 €**	**919 870 €**

3) Cout du projet par quote-part

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Quote part T3 (32/1000ème)	12 543 €	16 480 €	29 436 €
Quote part T4 (40/1000ème)	15 679 €	20 600 €	36 795 €

Les simulations financières : Exemple copro (30 lots)

4) Aides financières et reste à charge par quote-part, exemple pour le T3

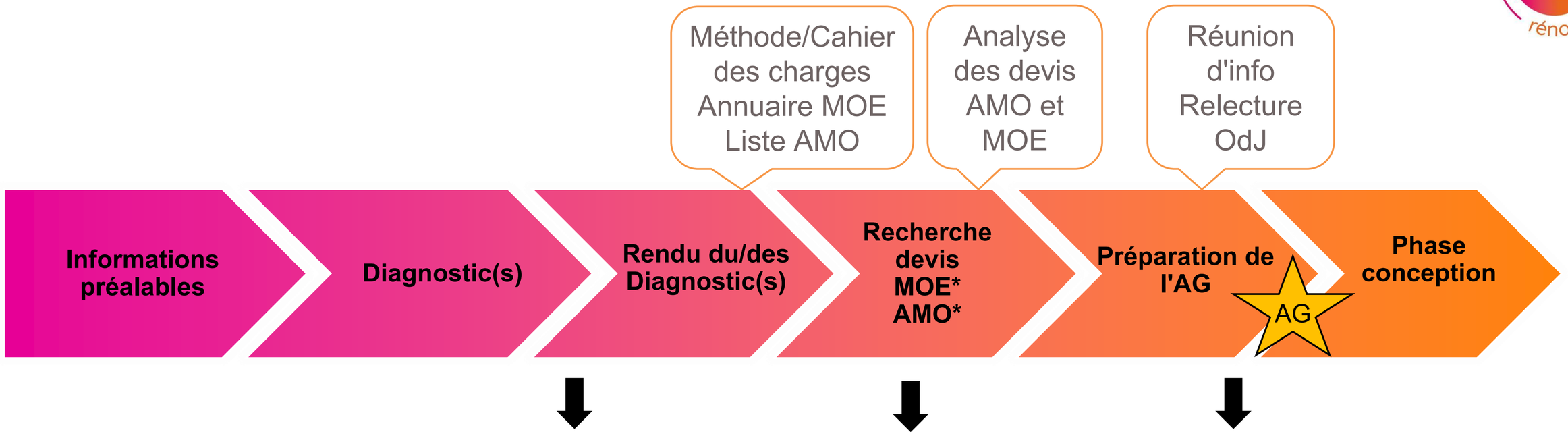
T3		Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Occupant Très Modeste	**Quote part**	**12 543 €**	**16 480** €	**29 436** €
	Aides collectives	184 €	3 618 €	11 216 €
	Aides ind	0 €	4 000 €	7 500 €
	Total	**184** €	**7 618** €	**18 716** €
	Reste à charge	12 359 €	8 862 €	10 720 €
Occupant Modeste	**Quote part**	**12 543** €	**16 480** €	**29 436** €
	Aides collectives	184 €	3 618 €	11 216 €
	Aides ind	0 €	2 500 €	6 000 €
	Total	**184** €	**6 118** €	**17 216** €
	Reste à charge	12 359 €	10 362 €	12 220 €
Occupant Non Modeste	**Quote part**	**12 543** €	**16 480** €	**29 436** €
	Aides collectives	184 €	3 618 €	11 216 €
	Aides ind	0 €	1 000 €	4 500 €
	Total	**184** €	**4 618** €	**15 716** €
	Reste à charge	12 359 €	11 862 €	13 720 €
Bailleur	**Quote part**	**12 543** €	**16 480** €	**29 436** €
	Aides collectives	184 €	3 618 €	11 216 €
	Aides ind	0 €	0 €	0 €
	Total	**184** €	**3 618** €	**11 216** €
	Reste à charge	12 359 €	12 862 €	18 220 €

Les simulations financières : Exemple copro (30 lots)

5) Simulation de financement (Taux à 3%), par quote-part, exemple pour le T3

T3	Anuité		S1	S2	S3
Capital emprunté		Montant	**12 543 €**	**16 480 €**	**29 436 €**
Quote-part	10	Mensualité	121 €	159 €	284 €
	15		87 €	114 €	203 €
	20		70 €	91 €	163 €
Si remboursement anticipé après travaux **Reste à charge, aides déduite** (exemple : prêt relais)	**Occupant Très Modeste**				
		Montant	**12 359 €**	**8 862 €**	**10 720 €**
	10	Mensualité	119 €	86 €	104 €
	15		85 €	61 €	74 €
	20		69 €	49 €	59 €
	Occupant Modeste				
		Montant	**12 359 €**	**10 362 €**	**12 220 €**
	10	Mensualité	119 €	100 €	118 €
	15		85 €	72 €	84 €
	20		69 €	57 €	68 €
	Occupant non modeste				
		Montant	**12 359 €**	**11 862 €**	**13 720 €**
	10	Mensualité	119 €	115 €	132 €
	15		85 €	82 €	95 €
	20		69 €	66 €	76 €
	Bailleur				
		Montant	**12 359 €**	**12 862 €**	**18 220 €**
	10	Mensualité	119 €	124 €	176 €
	15		85 €	89 €	126 €
	20		69 €	71 €	101 €

Anticiper les demandes de devis AMO MOE



Préparation cahiers des charges MOE / AMO

Définition du projet et du cahier des charges de la MOE.

Qui fera la reprise d'étude énergie suivant le besoin ?

L'AMO sera-t-il missionné pour définir le projet / le Cahier des Charges MOE ?

Missions complémentaires RAAT et diag. ventilation

Temps de questions/réponses avec la copropriété

Demande de devis :

4 à 6 mois av AG

3 devis recommandé pour chaque mission

Préparation de l'AG

2 mois : analyse devis

1 mois : prépa OdJ

2-3 semaines : réunion d'information

Bien préparer l’AG, être à l'écoute du CS

Le syndic, un rôle clés tout au long du projet :

Avant la demande des devis	Préparation de l’AG	Temps d’information avant AG
Est-ce que l'on continu ? Choix des scénarios Choix des missions MOE/AMO ou AMO pour MOE pour faire des devis Création d’un groupe de travail « travaux » ?	Revoir les résolutions avec CS Relecture et comparaison des devis reçus Vote en direct ou AGE ou mandat au CS **2 mois av AG** : analyse des offres par TMR	Note de contexte joint à la convocation Affichage dans les parties communes **2-3 sem. av AG** : Réunion d’information pour présenter le projet



Bien préparer l'AG, être à l'écoute du CS

Appui de Toulouse Métropole Rénov :

- Accompagner pour la rédaction des résolutions, en particulier si travaux privatifs d'intérêt collectif
- Appui à la communication : rédaction d'un courrier joint à la convocation, réunion d'info avant AG, affichage, groupe de discussion…
- Orientation vers des dispositifs d'accompagnement renforcés au besoin
- Aides à la lecture des devis reçus (AMO et/ou MOE)

Version avril 2026

Méthode d'analyse des devis d'AMO copropriété

Méthode d'analyse des devis d'assistance à maitrise d'ouvrage

Analyse technique – Phase de conception

Elément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
Mise à jour de l'étude thermique	L'étude devra être mis à jour en phase conception, qui réalise l'étude ? Cas 1 : ce n'est pas l'AMO, accepte-t-elle de travailler avec le prestataire choisi ? Cas 2 : l'AMO propose cette mise à jour :en propre ou avec un sous-traitant ? Combien de mises à jour sont-elles prévues ? Pour r avec l qualifi					+++
Vérification étude énergétique	Le pre existar coprop Le cas dispos					
Aide à la définition du projet	La rele une ai Accom projet prévu					

Méthode d'analyse des devis d'assistance à maitrise d'ouvrage

Analyse technique – Phase d'exécution (montage des dossiers)

Elément	Points d'attention / Conseils de TMR	Devis 1	Devis 2	Devis 3	Avis	Importance sur le devis
Dépôt du dossier MPR	Une mise à jour du dossier est-elle prévue ? Quelle date buttoir pour donner les pièces à l'AMO (prise en compte du dernier revenu fiscal de référence) ?					+++
Dépôt du dossier CEE	Comment finalise-t-il le dossier avec le syndic ? en direct ou par l'intermédiaire d'un mandataire ?					+
Dépôt des dossiers de prêts collectifs	En collaboration avec le syndic, quelles modalités de dépôt de dossier des prêts collectifs ? Quelles modalités pour récupérer les pièces individuelles des copropriétaires ?					+
Dépôt des dossiers d'aides individuelles	Quel est le niveau d'assistance pour finaliser les dépôts de dossiers (caisse de retraite…) ?					+
Assistance au dépôt des prêts individuels	L'AMO se tient-elle disponible vis-à-vis du syndic pour assister et fournir les éléments demandés par les banques des copropriétaires concernés (formulaire écoPTZ, quote-part sur devis, éligibilité des travaux…) ?					+

Page 18

Le dispositif Ma Copro Bouge

Dispositif **entièrement gratuit**, soutenu par Toulouse Métropole ; il permet **d'accompagner les copropriétés** avant qu'il y ait des difficultés via diverses missions de médiation.

Il s'adresse aussi bien aux CS qu'aux Syndic.

TRAVAUX

- Coordination de la stratégie de communication et d'organisation des réunions jusqu'au vote
- Accompagnement du CS sur rôle d'assistance au syndic dans un projet de travaux

FONCTIONNEMENT DE LA COPRO

- Formation du CS sur ses rôles et missions
- Médiation relationnelle en cas de conflits internes à la copro

VIVRE ENSEMBLE

- Rédaction d'un livret d'accueil et d'une charte de vivre ensemble
- Suggestion de temps de convivialité et aide à la mise en œuvre (notamment pour l'accueil de nouveaux)

GESTION DES IMPAYES

- Accompagnement au redressement
- Formation du CS sur rôle dans les impayés
- Coordination d'une communication sur charges et impayés, et sur appels de fonds
- Conseil juridique

Le dispositif Ma Copro Bouge

Pour information, la prestation médiation relationnelle se passe en trois temps :

- Entretiens individuels téléphonique
- Première 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

Un service public que vous pouvez mobiliser

- **Aide à la décision** pour vos copropriétaires : avec **des simulations financières personnalisée.** Les résultats présentés en fonction des études existantes et des clés de répartition
- Ressources pour trouver les bons intervenants :

L'**annuaire de Toulouse Métropole** (liste de MOE, de diagnostiqueur, d'entreprises), liste des AMO MPR travaillant sur Toulouse Métropole. *Inscription syndic possible.*

- Accompagnement de la copropriété pour identifier le parcours de la rénovation et donner un cadre.



Une équipe de conseillers réactive et disponible pour :

- Répondre à toutes vos questions,
- Avoir une intervention gratuite (AG/visio/temps d'information...)
- Mettre en relation avec le bon interlocuteur / service

Mail dédié à la copro : **renov.copro@toulouse-metropole.fr**

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

Agenda

- **Jeudi 3 décembre à 12h30 :** webinaire « démarche de rénovation globale en copropriété »

- Nous mettrons prochainement nos évènements en ligne pour le début de l'année 2027, n'hésitez pas à regarder notre agenda. Nous enverrons le programme dans la newsletter début janvier, si vous n'êtes pas encore inscrits voici le lien pour la recevoir (tous les deux mois)

Ressources

Aides collectives

- Ma Prime Renov Copro
  - Inscription : Portail d'authentification | France Rénov’
  - Page d’information : MaPrimeRénov' Copropriété | France Rénov’
- Eco PTZ collectif : Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) Copropriétés | Service Public

Aides individuelles

- Prime éco rénovation de Toulouse Métropole : Demander la prime éco-rénovation · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

Ressources

Accompagnement et informations

- Le site du Coach Copro Toulouse métropole (Retour d'expérience) : Toulouse Métropole Renov' (coachcopro.com)
- Le club des conseils syndicaux de Haute Garonne : CDCS31 Association Conseil Syndical Copropriété - Club des Conseils Syndicaux
- ARC l'Association des Responsable de Copropriété : https://arc-copro.fr/

Ressource pédagogique

- **MOOC Réno copro**: formation gratuite en ligne Accueil | MOOC Batiment Durable (mooc-batiment-durable.fr)

Acronymes

- 3CL : Calcul de la Consommation Conventionnelle des Logements
- ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- AG : Assemblée Générale
- AMO : Assistance à Maitrise d'Ouvrage
- ANAH : Agence nationale de l'amélioration de l'Habitat
- APC : Agence Parisienne du Climat
- AREC : Agence Régionale Energie et Climat
- BBC : Bâtiment Basse Consommation
- BET : Bureau d'Etudes Thermiques
- CCTP : Cahier des Clauses Techniques Particulières
- CS : Conseil Syndical
- CEE : Certificats d'économies d'énergie
- DPE : Diagnostic de Performance Energétique
- DTG : Diagnostic Technique Global
- MPR : Ma Prime Rénov'
- MOE : Maitrise d'Œuvre
- PPT: Plan Pluriannuel de Travaux
- PPPT: Projet de Plan Pluriannuel de Travaux
- TM : Toulouse Métropole
- TMR : Toulouse Métropole Rénov'
- TPIC : Travaux Collectif d'Intérêt Collectif
- TRI : Temps de Retour sur Investissement



Merci pour votre attention !