

# Webinaire aides financières en copropriété

1<sup>er</sup> février 2023

toulouse  
métropole



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 ?**
- **Cadre général des projets**
- **Les dispositifs d'aides financières**
- **Les aides collectives**
- **Les aides individuelles**
- **Les solutions de prêt**
- **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](mailto: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 ainsi que les actions du guichet pour les copropriétés

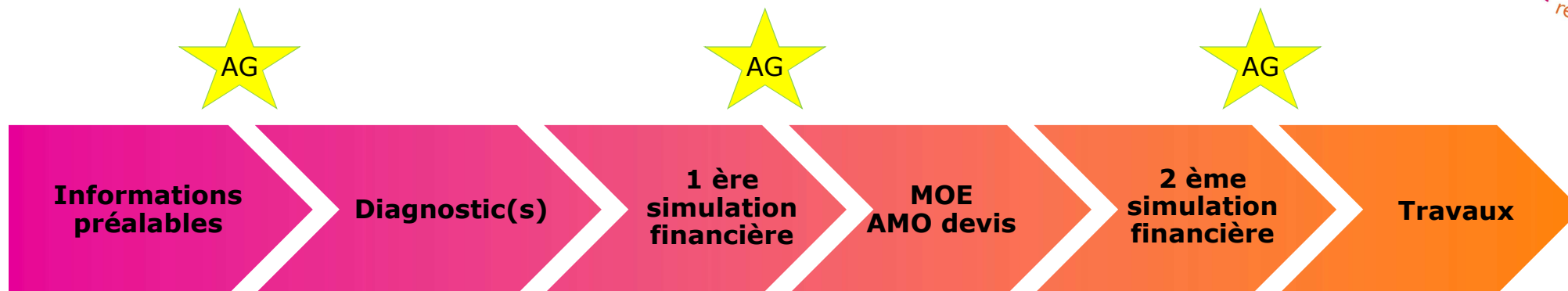


# Cadre général des projets

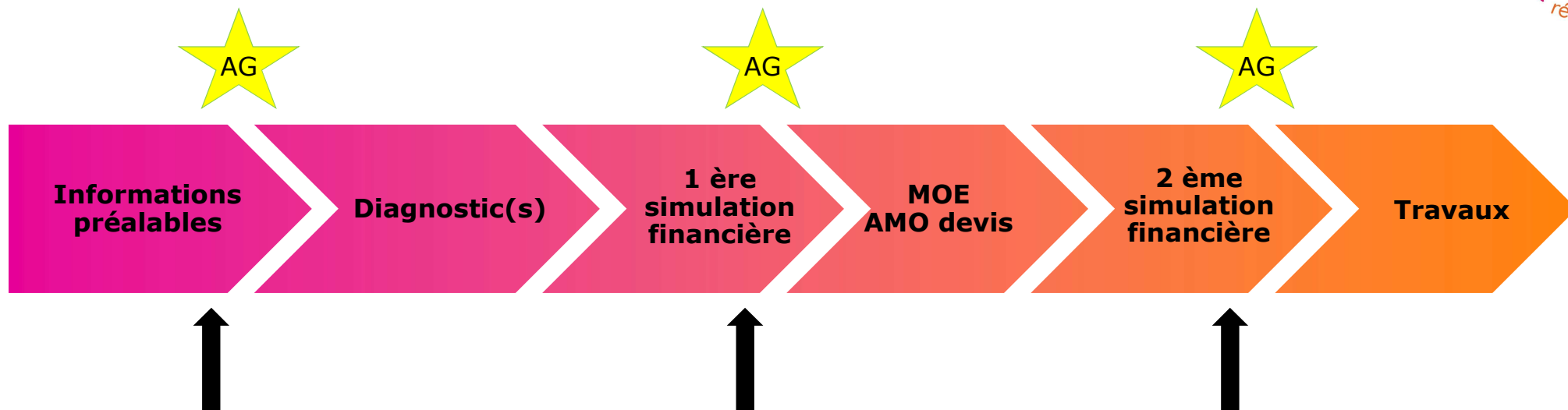


- Chronologie générale
- Travaux collectifs / travaux en partie privatives
- Comment financer une quote part ?

# Chronologie générale

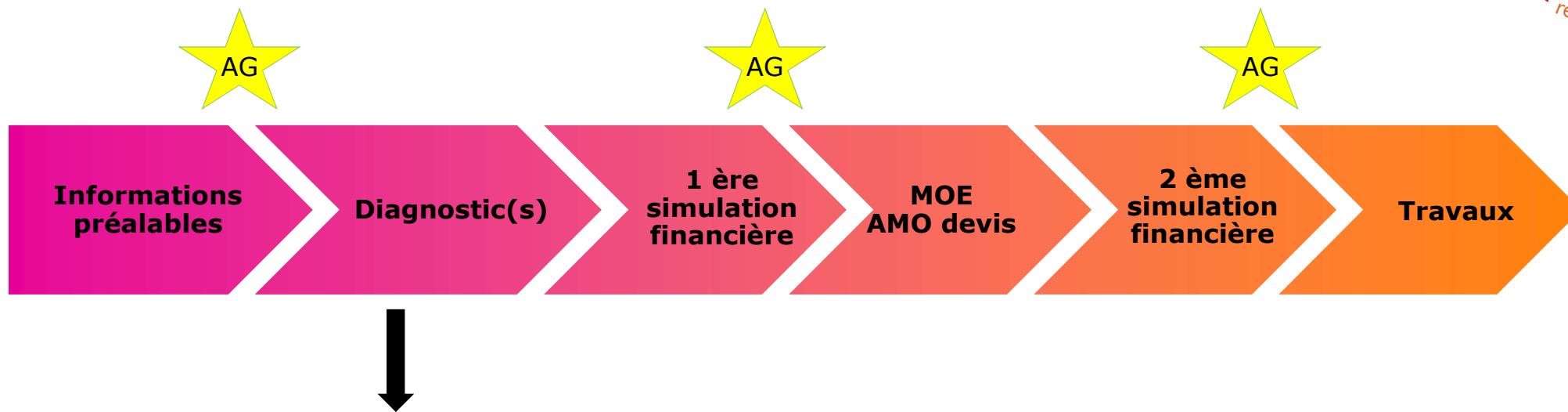


# Chronologie générale



Rappel : nous conseillons d'informer sur les aides financières **HORS AG**

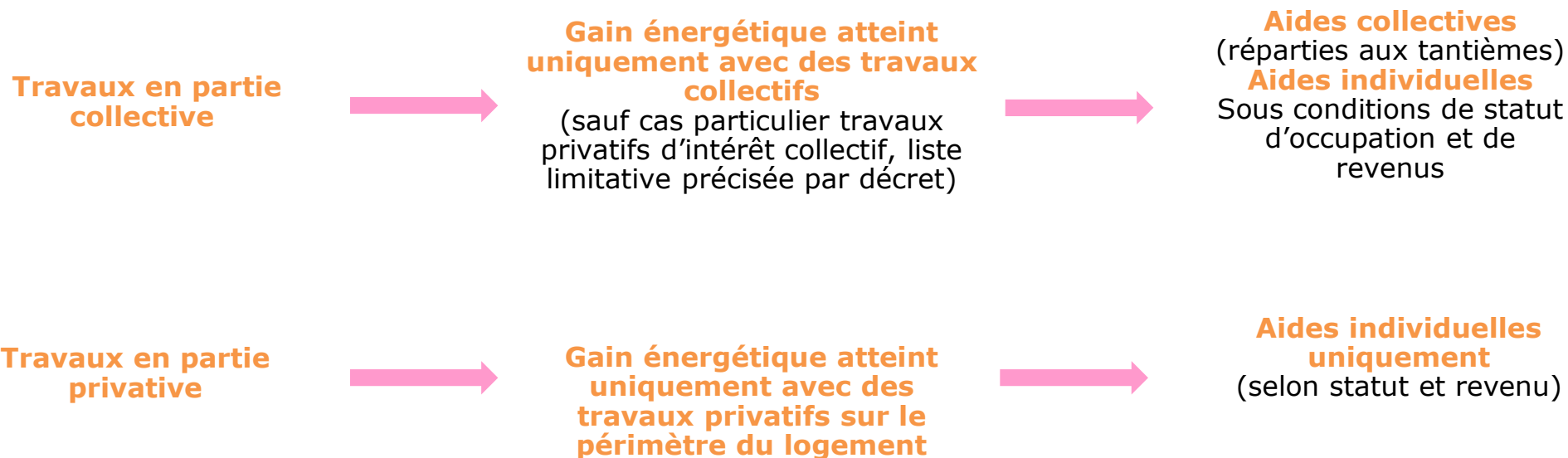
# Chronologie générale



Information sur les **gains de consommations atteints** par les différentes combinaisons de travaux.  
C'est une information essentielle pour savoir quelles aides sont mobilisables



# Travaux collectifs / travaux en partie privative



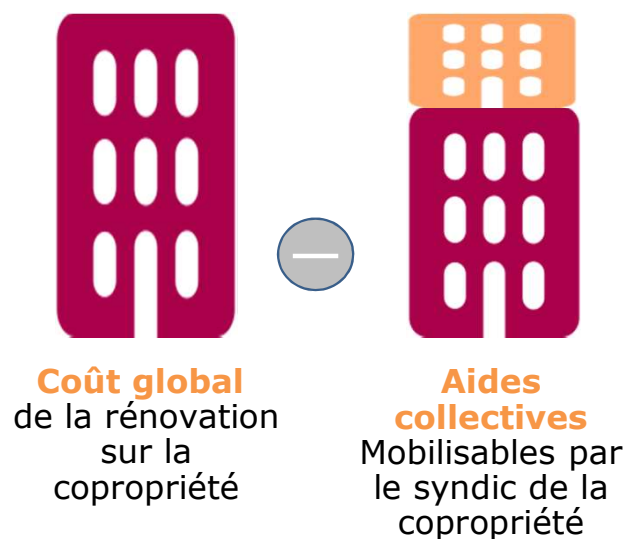
# Comment financer une quote-part ?



**Coût global**  
de la rénovation  
sur la  
copropriété

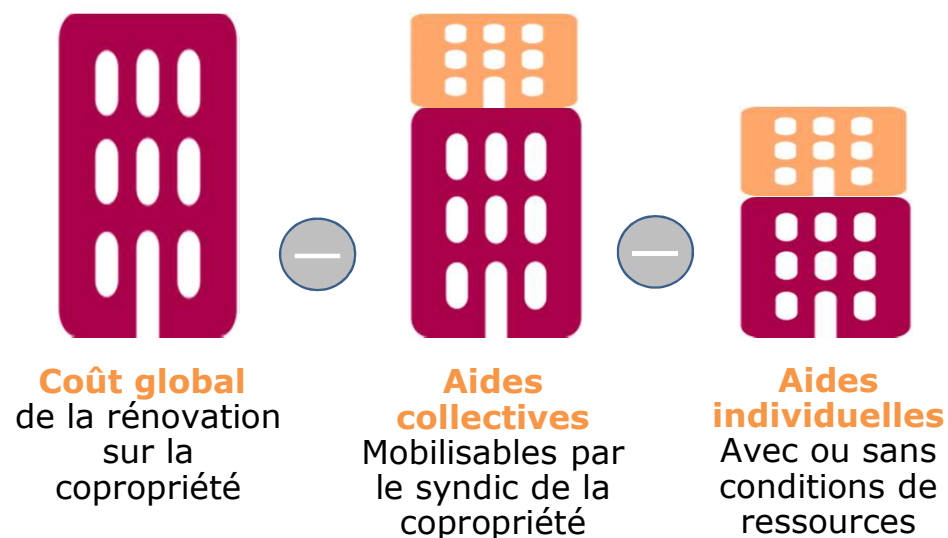
- ✓ Donné par le diagnostic et/ou sur la base des devis travaux

## Comment financer une quote-part ?



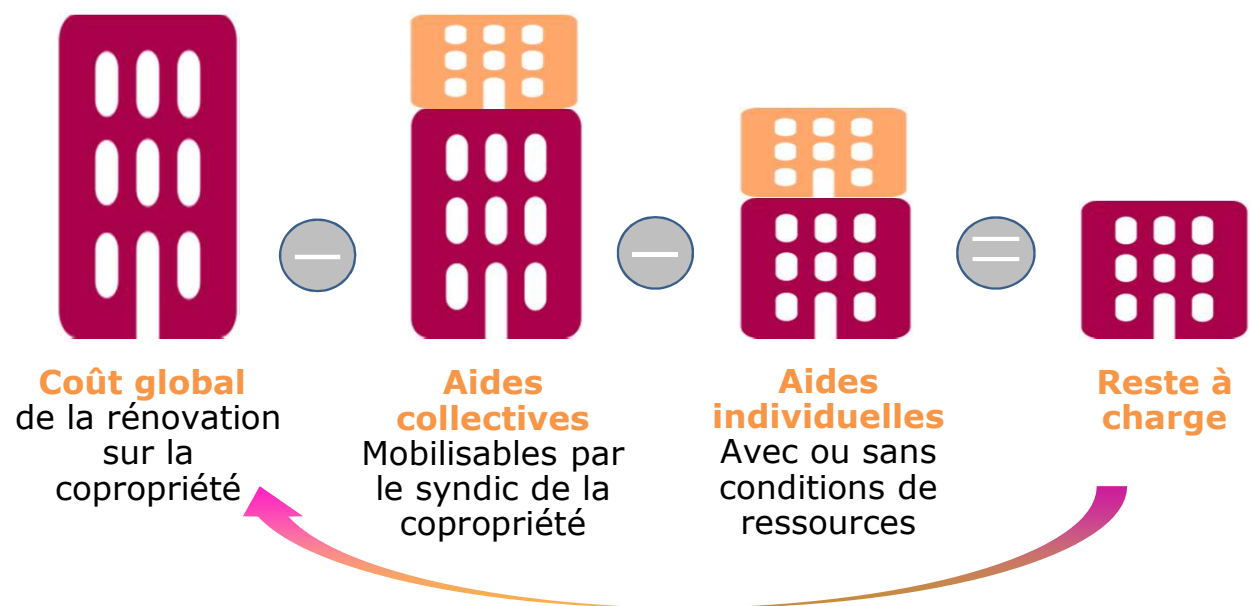
- ✓ Ma Prime Rénov Copro
- ✓ CEE collectifs ou bonification Copro Fragile

## 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 :**
  - **Les cumuls possibles**
  - **MaPrimeRénov Copropriété**
  - **Certificats d'économies d'énergie**
  
- **Aides individuelles :**
  - **Prime individuelle MaPrimeRénov Copropriété**
  - **Primes de Toulouse Métropole**
  
- **Les solutions de financement**
  - **Eco Prêt à taux Zéro - collectif et individuel**
  - **Prêt Renov'Occitanie**

## Aides collectives : les dispositifs cumulables



<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 cumulables avec CEE collectifs
MPR Copropriété	Non	Oui	Abondement TM pour Copros fragiles
Subvention AMO MPR	Non	Oui	Abondement TM pour Copros fragiles
Bonus passoire thermique	Non	Oui	Sortie d'étiquette énergétique F ou G
Bonus BBC rénovation	Non	Oui	Atteinte étiquette énergétique A ou B

## 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)
- ✓ Être immatriculée au registre national des copropriétés
- ✓ Programme de travaux permettant un gain énergétique > 35 %, réalisés par des artisans RGE
- ✓ Nécessité d'être accompagné par une AMO (Assistance à Maitrise d'Ouvrage)

### Combien:



Nouveauté 2023

- ✓ **25% sur les travaux HT dans la limite de 25 000 € par logement.** Frais annexes éligibles (MOE, SPS, diags techniques...). Versé au syndicat de copropriété et réparti aux tantièmes
- ✓ Prime sortie de passoire thermique (F ou G) : 500€/logement
- ✓ Prime basse consommation (A ou B) : 500€/logement

➤ **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 :

- ✓ Un **accompagnement technique** : évaluation énergétique et suivi des travaux
- ✓ Un **accompagnement financier** pour le montage des dossiers de subvention, des paiements et une aide aux montages des dossiers individuels
- ✓ Un **accompagnement social** pour connaître la situation financière des occupants et les conditions d'occupation



L'AMO doit être référencé par l'ANAH. Il doit avoir une assurance responsabilité civile professionnelle. Liste disponible auprès de TMR

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

## Combien:

- ✓ **30% du montant HT** avec un maximum de 600€ par lot d'habitation principale (soit 180€ max/logement)

# 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 ([site ANRU](#))

➤ **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 15 000 € 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



**maprimerenov'**  
Mieux chez moi, mieux pour la planète

# 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

## Aides collectives : Les certificats d'économies d'énergie



- Une aide par action sur différents types de travaux éligibles :

<http://calculateur-cee.ademe.fr/user/fiches/BAR>

Existence de fiches d'opérations pour de multiples cas : parois opaques, vitrées, chauffage, ventilation, régulation, éclairage, calorifuge,...

Enveloppe	BAR-EN-101	Isolation de combles ou de toitures (France métropolitaine)	France métropolitaine
Enveloppe	BAR-EN-102	Isolation des murs (France métropolitaine)	France métropolitaine
Enveloppe	BAR-EN-103	Isolation d'un plancher	France métropolitaine et DOM
Enveloppe	BAR-EN-104	Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage isolant	France métropolitaine et DOM
Enveloppe	BAR-EN-105	Isolation des toitures terrasses	France métropolitaine et DOM
Enveloppe	BAR-EN-106	Isolation de combles ou de toitures (France d'outre-mer)	DOM
Enveloppe	BAR-EN-107	Isolation des murs (France d'outre-mer)	DOM
Enveloppe	BAR-EN-108	Fermeture isolante	France métropolitaine et DOM
Enveloppe	BAR-EN-109	Réduction des apports solaires par la toiture (France d'outre-mer)	DOM
Enveloppe	BAR-EN-110	Fenêtre ou porte-fenêtre complète avec vitrage pariétodynamique	France métropolitaine et DOM
Équipement	BAR-EQ-102	Lave-linge ménager de classe A++ ou A+++	France métropolitaine et DOM
Équipement	BAR-EQ-103	Appareil de réfrigération ménager de classe A++ ou A+++	France métropolitaine et DOM

- Existence d'une [fiche BAR TH 145](#) pour la rénovation globale d'un bâtiment collectif, en théorie très intéressante, en pratique très compliquée à mettre en œuvre sur le terrain

2023



Certificats d'économies d'énergie  
Opération n° BAR-EN-105



### Isolation des toitures terrasses

#### 1. Secteur d'application

Bâtiments résidentiels existants.

#### 2. Dénomination

Mise en place en toiture terrasse d'un doublage extérieur isolant.

#### 3. Conditions pour la délivrance de certificats

La résistance thermique R de l'isolation installée est supérieure ou égale à 4,5 m<sup>2</sup>.K/W.

La mise en place est réalisée par un professionnel.

Si le bénéficiaire est une personne physique, le professionnel ayant réalisé l'opération est titulaire d'un signe de qualité répondant aux mêmes exigences que celles prévues à l'article 2 du décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 du 1 de l'article 244 quater U du code général des impôts et des textes pris pour son application.

Ce signe de qualité correspond à des travaux relevant du 4 du 1 de l'article 46 AX de l'annexe III du code général des impôts.

La preuve de la réalisation de l'opération mentionne :

- la mise en place d'une isolation ;
- et la surface d'isolant installé ;
- et la résistance thermique de l'isolation installée.

A défaut, la preuve de réalisation de l'opération mentionne la mise en place d'un matériau avec ses marque et référence et la surface installée, et elle est complétée par un document issu du fabricant ou d'un organisme établi dans l'espace économique européen et accrédité selon la norme NF EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord européen multilatéral pertinent pris dans le cadre de European co-operation for Accreditation (EA), coordination européenne des organismes d'accréditation.

Ce document indique que le matériau de marque et référence mis en place est un isolant et précise ses caractéristiques thermiques (résistance thermique, ou conductivité thermique et épaisseur). En cas de mention d'une date de validité, ce document est considéré comme valable jusqu'à un an après sa date de fin de validité. Pour les références proposées en différentes épaisseurs, la preuve de réalisation, si elle ne mentionne pas la résistance thermique de l'isolation installée, doit impérativement en préciser l'épaisseur.

Le document justificatif spécifique à l'opération est la décision de qualification ou de certification du professionnel délivrée selon les mêmes exigences que celles prévues à l'article 2 du décret susvisé.

# Les dispositifs d'aides financières



- **Aides collectives :**
  - Les cumuls possibles
  - MaPrimeRénov Copropriété
  - Certificats d'économies d'énergie
  
- **Aides individuelles :**
  - **Prime individuelle MaPrimeRénov Copropriété**
  - **Primes de Toulouse Métropole**
  
- **Les solutions de financement**
  - Eco Prêt à taux Zéro - collectif et individuel
  - Prêt Rénov'Occitanie

# Aides individuelles : MaPrimeRénov Copropriété



## Prime individuelle pour les ménages occupants :

✓ modestes : 1500 €

✓ très modestes : 3000 €



Nouveauté 2023



- 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 ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	16 229	20 805
2	23 734	30 427
3	28 545	36 591
4	33 346	42 748
5	38 168	48 930
Par personne supplémentaire	+ 4 813	+ 6 165

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 10 % de Toulouse Métropole)



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/m<sup>2</sup>/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**

<https://demarches-tm.eservices.toulouse-metropole.fr/habitat/prime-eco-renovation-2/>

# Les dispositifs d'aides financières



- **Aides collectives :**
  - Les cumuls possibles
  - MaPrimeRénov Copropriété
  - Certificats d'économies d'énergie
  
- **Aides individuelles :**
  - Prime individuelle MaPrimeRénov Copropriété
  - Primes de Toulouse Métropole
  
- **Les solutions de financement**
  - **Eco Prêt à taux Zéro - collectif et individuel**
  - **Prêt Rénov'Occitanie**



## 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)

	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

## L'éco prêt à taux zéro individuel



**Pour les travaux privatif** en résidence principale (par le copropriétaire ou un locataire)

- Soit contracté individuellement pour les travaux privatifs et/ou les quotes parts de travaux collectifs
- Soit en complément de l'Eco – PTZ collectif pour la rénovation énergétique des copropriétés (demande à faire dans l'année suivant le prêt collectif)

Même condition que pour le PTZ collectif : durée / plafond par action ou réno globale / cumul possible avec le PTZ collectif)

## 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](mailto:Pret-renovoccitanie@arec-occitanie.fr)

### Avantages 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

### Principaux critères d'éligibilité :

- 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.

# Le prêt Rénov Occitanie



Le prêt Collectif													
Objectifs	Financer le reste à Charge avec un minimum de <b>40 % d'économies d'énergie primaire</b>												
Pour qui ?	<b>Propriétaires bailleurs / Propriétaires Occupants</b> d'un logement en Occitanie												
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une gestion allégée</b> : 1 seul prêt, avec des prélèvements mensuels automatiques sur le compte personnel de chaque copropriétaire souhaitant participer à l'emprunt</li> <li>• <b>Des durées au choix pour chaque copropriétaire de 1 à 20 ans ; 2 Copropriétaires participant au minimum</b></li> <li>• <b>Crédit à taux Fixe</b> (sans variabilité du taux en fonction du scoring)</li> <li>• <b>Plafond Prêt : 75 000€/ copropriétaire.</b></li> </ul>												
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>1,69%</td> <td>1,69%</td> <td>1,72%</td> <td>1,72%</td> <td>1,75%</td> </tr> </tbody> </table>	Maturité (années)	7	10	12	15	20	Taux applicable	1,69%	1,69%	1,72%	1,72%	1,75%
Maturité (années)	7	10	12	15	20								
Taux applicable	1,69%	1,69%	1,72%	1,72%	1,75%								
Spécificité	<p><b>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</b></p> <p><b>Pas d'obligation de domiciliation bancaire</b> auprès de Rénov'Occitanie. Vous conservez votre compte bancaire personnel.</p>												



## L'accompagnement des copropriétés

- 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)
- 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



# 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



# Ressources

## Aides collectives

- Ma Prime Renov Copro
  - Inscription : <https://monprojet.anah.gov.fr/copro/demarche/nouvelle>
  - Guides d'informations : <https://www.anah.fr/copropriete/syndicat-de-coproprietaires/beneficier-de-laide-maprimerenov-coproprietes/>
  - Liste des AMO agréés par l'ANAH disponible sur demande
- Une liste d'opérateurs proposant les CEE en copropriété est disponible sur le site du Coach Copro : <https://toulousemetropole.coachcopro.com/centre-de-ressources/realiser-un-audit-energetique>
- L'offre Renov'Occitanie : <https://renovoccitanie.laregion.fr/reover-son-bien>
- Eco PTZ collectif : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/eco-pret-taux-zero-eco-ptz>

# Ressources



## Aides individuelles

- Prime éco rénovation de Toulouse Métropole : <https://www.toulouse-metropole.fr/-/aide-a-la-renovation-energetique-des-logements-privés>
- Ma Prime Rénov Sérénité : <https://monprojet.anah.gouv.fr/>

## Accompagnement et informations

- Le site du Coach Copro Toulouse métropole : <https://toulousemetropole.coachc>
- Le club des conseils syndicaux de Haute Garonne : <https://cdcs31.org/>



## Ressources pédagogique

- MOOC Réno copro : <https://youtu.be/BCCAEjCdzeA>
- Inscription : <https://www.mooc-batiment-durable.fr/>
- Prochaine session le 25 avril 2023





Merci pour votre attention !

Temps pour les questions  
posées sur le tchat