## Webinaire démarche globale de projet en copropriété

21 mai 2024

## toul Ouse métrop Ole































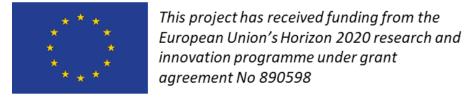












## Sommaire



- 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











2024

## 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:

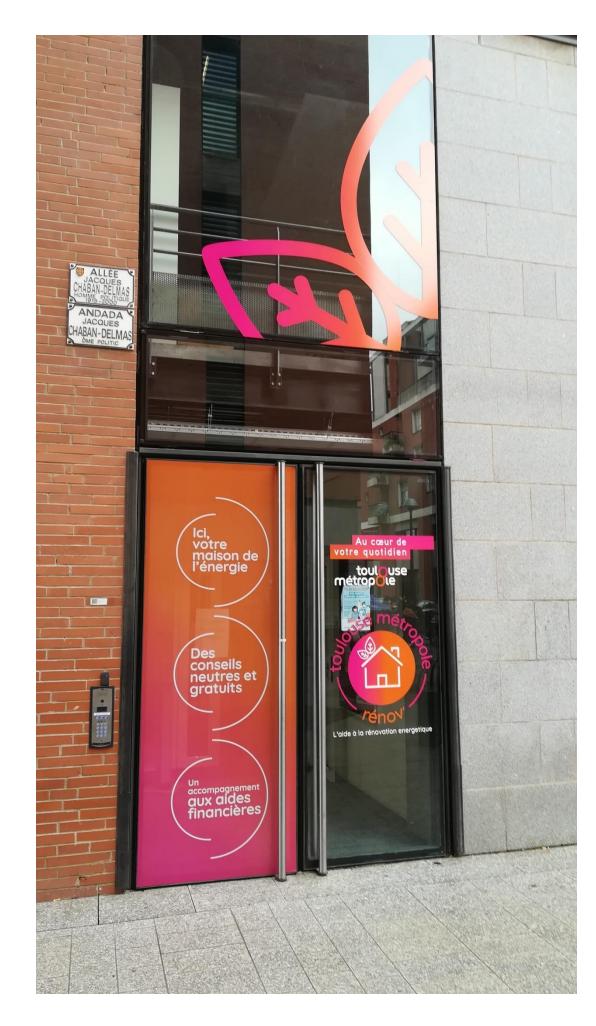
- ✓ Tel: 05 34 24 59 59, choix 2: Ligne dédiée aux copropriétés tous les matins du mardi au vendredi
- ✓ mail : renov.copro@toulouse-metropole.fr
- √ 4 / mois Permanences à la maison de l'énergie (voir « je prends conseil »)

#### Nos sites internet :

- ✓ le <u>site CoachCopro</u>, centre de ressources et de partage sur les projets de rénovation en copropriété
- ✓ le <u>site Toulouse Métropole Rénov</u> où l'on retrouve les informations principales sur les aides financières en copropriété







## Chronologie globale : les étapes idéales 1/2



Point de départ :
 recherche
 d'informations,
 information aux
 copropriétaire,
 vote d'un fond de
 travaux

Choix d'un type d'étude, demande de devis Présentation en AG, vote de l'étude ou délégation au CS

Réalisation de l'étude

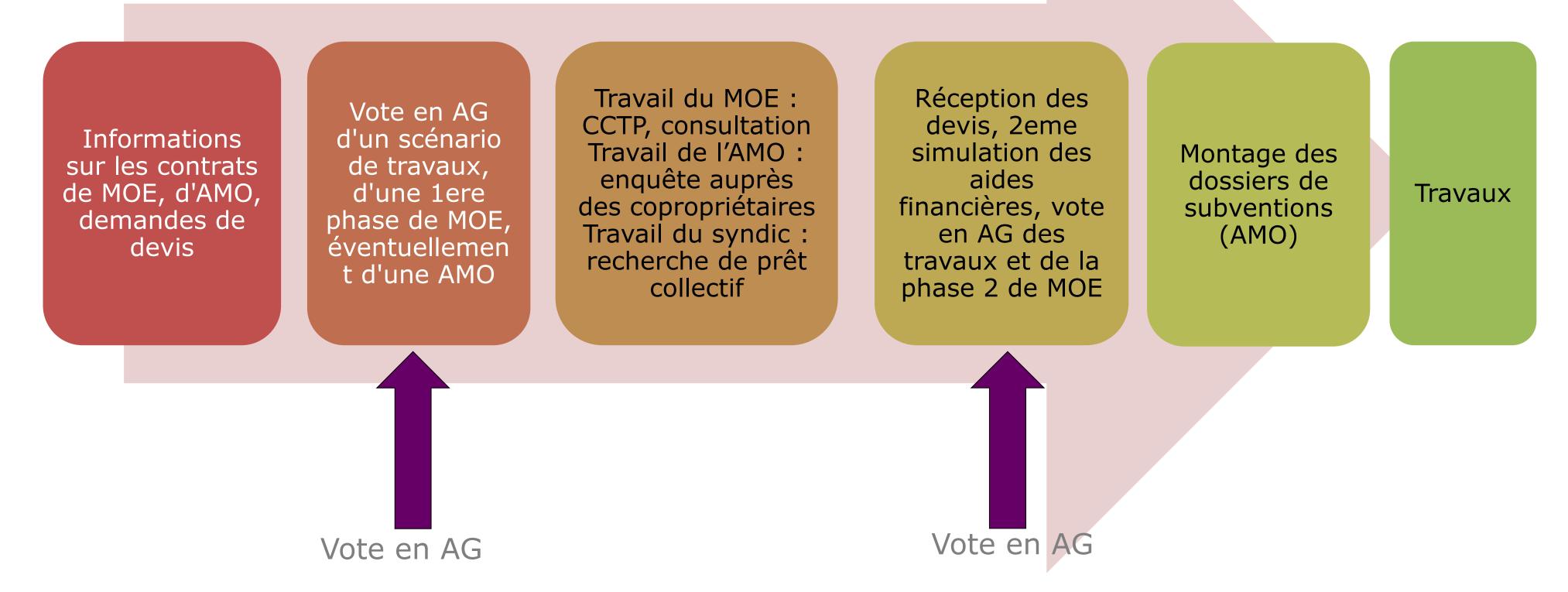
Présentation des résultats, 1ere information sur les aides financières et les subventions



2024

## 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



Plusieurs textes récents vont dans le sens de la rénovation énergétique :

Décret n°2016-711 du 30 Mai 2016

Obligation d'isoler thermiquement en cas de réfection importante de la toiture ou d'un ravalement de façade important

Plusieurs cas d'exception (technique, risque de pathologie, importance architecturale, disproportion économique)



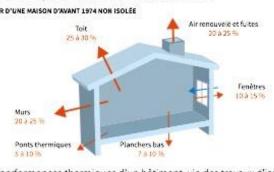
#### RAVALEMENT, RÉNOVATION DE TOITURE, AMÉNAGEMENT DE PIÈCES

#### **QUAND DEVEZ-VOUS ISOLER?**

#### Améliorer la performance thermique d'un bâtiment à l'occasion d'une rénovation importante

En France, les bâtiments représentent 44 % de la consommation énergétique et 20 % des émissions de gaz à effet de serre. La rénovation thermique est donc un enjeu important pour lutter contre le changement climatique et réduire l'usage des énergies fossiles. C'est l'un des objectifs majeurs de la Loi de transition énergétique pour la croissance verte : elle prévoit la rénovation de 500 000 logements par an et un parc entièrement basse consommation en 2050 tout en précisant que ces travaux doivent tenir compte des spécificités thermiques et architecturales du bâti existant.

Pode ALLER PLUS COIN Décret n° 2017-919 du 9 mai 2017 modifiant les articles R. 131-28-7 et R. 131-28-9 du code de la construction et de l'habitation : www. legifrance.gouv.fr/eli/ decret/2017/5/9/ LHAL16327840/jo/texte



Sur la réglementation en vigueur jusqu'au 81 décembre 2017: iche de l'ADEME (Travaux de rénovation: a réglementation thermique » Sur la réglementation en vigueur à partir tu 1° janvier 2018: iche de l'ADEME (Travaux de rénovation: a réglementation thermique » Améliorer les performances thermiques d'un bâtiment, via des travaux d'isolation notamment, permet de limiter sa consommation d'énergie pour le chauffage et ses émissions de gaz à effet de serre. À la clé : des charges réduites, un meilleur confort et une augmentation de la valeur marchande du logement.

Lors de travaux de rénovation des bâtiments (ravalement de façade construite en matériaux industriels, rénovation de toiture, aménagement de pièces pour les rendre habitables), il peut être obligatoire, depuis le 1° janvier 2017, de coupler les travaux prévus avec des travaux d'isolation thermique.

Cette fiche détaille les conditions de cette obligation et ses exceptions, en application du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 modifié par le décret n° 2017-919 du 9 mai 2017. Vous pouvez également trouver des réponses à vos questions sur la FAQ : www.rt-batiment.fr

Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces: quand devez-vous isoler? PAGE

## Les obligations règlementaires





➤ 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  $> 450 \text{ kWh}_{ef}/\text{m2.an}$
- 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** (<u>Plan Pluriannuel de Travaux</u>) 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
DPE collectif	<ul> <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
PPPT	Proposition de plan d'entretien sur 10 ans avec un DPE collectif	Obligatoire
Simulation thermique dynamique	<ul> <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
Audit global partagé (CDC 2016 ADEME)	<ul> <li>Très complet, exigence d'un trinôme thermicien/architecte/ingénieur financier.</li> <li>Tres précis sur la méthodologie et les liens entre CS et prestataire</li> </ul>	Interéssant à connaître pour analyser les offres

## Les études techniques



Type d'étude	Description	Remarques
DTG (Diagnostic Technique Global)	<ul> <li>➤ Analyse des parties et équipements communs, et des améliorations possibles</li> <li>➤ Point sur les obligations légales et réglementaires</li> <li>➤ DPE</li> <li>➤ Evaluation sommaire du coût et une liste de travaux sur 10 ans</li> <li>➤ Proposition d'un plan pluriannuel de travaux</li> </ul>	Obligatoire dans quelques situations particulières uniquement (mise en copropriété / arrêté municipal d'insalubrité)
Audit Renov'Occitanie	<ul> <li>Simulation thermique dynamique</li> <li>Prestataires sélectionnés par l'AREC (BET + architecte)</li> <li>3 scénarii dont 40% de gain et BBC rénovation</li> <li>Missions complémentaires possibles dont DPE collectif</li> </ul>	Prix fixe à partir de 90€/logement Suivi de l'étude par TMR Ne fait pas PPPT



## 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

#### 3 Analyse des données

- Physiques
- •Récupération des factures

#### 2 Visites

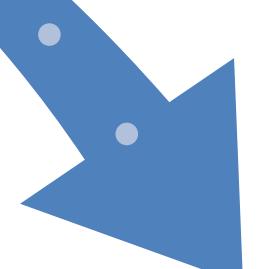
- Techniques
- Enquêtes
- Pose d'appareils de mesure

#### 4 Première simulation

- Modélisation énergétique du bâtiment
- Validation du modèle

#### **5 Propositions d'action**

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



#### **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

## rénov'

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

1er 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 :

1ère phase avant vote des travaux	2 <sup>ème</sup> phase suite au vote des travaux		
✓ Reprise et complément du diagnostic audit, prise en compte de tous les travaux nécessaires (énergétiques,	✓ Engagement de sa responsabilité sur le suivi des travaux		
induits et non énergétiques), ajustements et optimisation	✓ Coordination des travaux		
✓ Etablissement d'un cahier des charges précis à destination des entreprises	✓ Dépôt des déclarations préalables		
✓ Analyse des offres et présentation à l'AG	✓ Cout en % du montant des travaux		
✓ Cout en général forfaitaire			

- Obligatoire dès 100 000 € de travaux (validation avec syndic)
- Trouver des prestataires sur le <u>site OPQIBI</u> (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 <u>modèle de cahier des charges MOE</u> proposé par l'APC

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

## to

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

Accompagnement technique	Accompagnement <b>social</b>	Accompagnement financier
✓ Optionnel : Appel d'offre pour sélectionner un MOE adapté aux demandes de la copropriété (en intégrant les travaux hors rénovation	✓ Enquêtes sociales pour recenser les copropriétaires éligibles aux aides individuelles.	✓ Plans de financement personnalisés pour chaque copropriétaire (aides mobilisables, montant restant à charge) ajustés à la veille de l'AG
énergétique)	✓ Repérage des situations sociales difficiles et orientation vers les	« vote travaux »
✓ Participation aux réunions	services appropriés	✓ Accompagnement du syndic pour les demandes d'aides collectives
✓ Lien avec le maître d'œuvre		
		✓ Assistance au montage des dossiers d'aides collectives, individuelles et demande de prêt

- Le prestataire doit être déclaré auprès de l'ANAH locale qui tient une liste à jour des prestataires, actuellement 11 en Haute Garonne : <u>Liste des AMO</u>
- 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



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 <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% 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

## 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/m².an de conso

## Les aides financières collectives et individuelles



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

- Pour chacun des scenarii
- 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 6 juin 2024 : 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



2024

## 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 <u>site CoachCopro</u>, 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 <u>les aides</u> <u>financières en copropriété</u> et <u>toutes les actions menées par le guichet sur les copropriétés</u>
- ✓ le MOOC Réno Copro: Nouvelle session débutée le 19 février. 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