

Webinaire le dispositif Rénov'Occitanie en copropriété

15 février 2023



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

Sommaire



- **Qui sommes nous ?**
- **Présentation Rénov'Occitanie**
- **Les dispositifs Rénov'Occitanie :**
 - **L'audit global**
 - **L'accompagnement AMO**
 - **Les offres de financements**

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 Renov'](#) où l'on retrouve les informations principales sur les aides financières ainsi que les actions du guichet pour les copropriétés





Qu'est ce que Renov'Occitanie ?

- Un programme pour promouvoir et favoriser la rénovation énergétique des logements privés de la Région Occitanie
- Un accompagnement complet du projet de rénovation énergétique de votre copropriété
- Une offre de financement à taux bonifié pour les particuliers et les copropriétés



Pourquoi envisager un projet de rénovation énergétique ?



- Améliorer votre confort, en hiver comme en été.
- 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...)

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 Rénov'Occitanie : Mission 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 4 scénarios de travaux
 - Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
 - 25% d'économie d'énergie primaire minimum
 - 40% d'économie d'énergie primaire minimum
 - Atteinte du niveau de performance du label BBC rénovation
- 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 Renov'Occitanie : Mission plans

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

- Si qualité suffisante : pas de mission « plans » à prévoir dans la prestation
- Si qualité insuffisante : la mission « plans » devra être intégrée au vote

La nécessité de prendre la mission plans sera définie avant l'AG

L'audit global Rénov'Occitanie : Mission complémentaire



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

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

- **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 : Mission complémentaire



- **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 quelque soit la taille de la copropriété (calendrier échelonné en fonction du nombre de lots)

L'AREC vient d'intégrer 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 : ± 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

	Tarif par lot principal de copropriété
Mission de base : audit	90 € TTC
Réalisation des plans	20 € TTC
Autre mission complémentaire	10 € TTC
DPE collectif	20 € TTC



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
- 1 réunion de présentation de l'audit devant le conseil syndical et l'AG



L'audit global Rénov'Occitanie : Procédure conseillée

La prestation proposée comporte des options, plans et 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.

Concernant les plans, deux possibilités :

- La copropriété transmet à l'AREC via le guichet avant le vote en AG les documents et plans disponibles pour avis
- La copropriété fait voter à l'AG un mandat au conseil syndical de 20€ x nombre de logements pour le cas où la qualité des plans soit insuffisante et que la réalisation soit indispensable

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'audit global Rénov'Occitanie : Procédure conseillée

Une fois la copropriété en possession de son PV d'AG validant :

- Le principe de l'audit pour 90€/logement
- La réalisation (ou pas) des plans ou le mandat au CS si nécessaire
- La liste et le montant associé des missions complémentaires choisies
- La réalisation du DPE collectif

Envoyer tous ces éléments + un formulaire d'information à Toulouse Métropole Renov' qui en informe 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

Les dispositifs rénov'occitanie



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

L'accompagnement AMO



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

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



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, subvention ANAH de 30% sur le montant HT dans la limite d'un plafond de 600 € par lot
- AMO Renov'Occitanie, 480 €TTC par lot principal fixe quel que soit la taille de la copropriété.
Pour les copropriétés < 100 lots
Non éligible à la subvention ANAH



L'accompagnement AMO

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 demande.

L'accompagnement AMO



Procédure de mobilisation de l'AMO avec AREC Occitanie

- Vérifier que l'auditeur est certifié RGE, si l'audit a été réalisé hors parcours AREC R'O et que le scénario de travaux retenu propose 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%
- Nous envoyons ensuite tous les éléments 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

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

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 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.

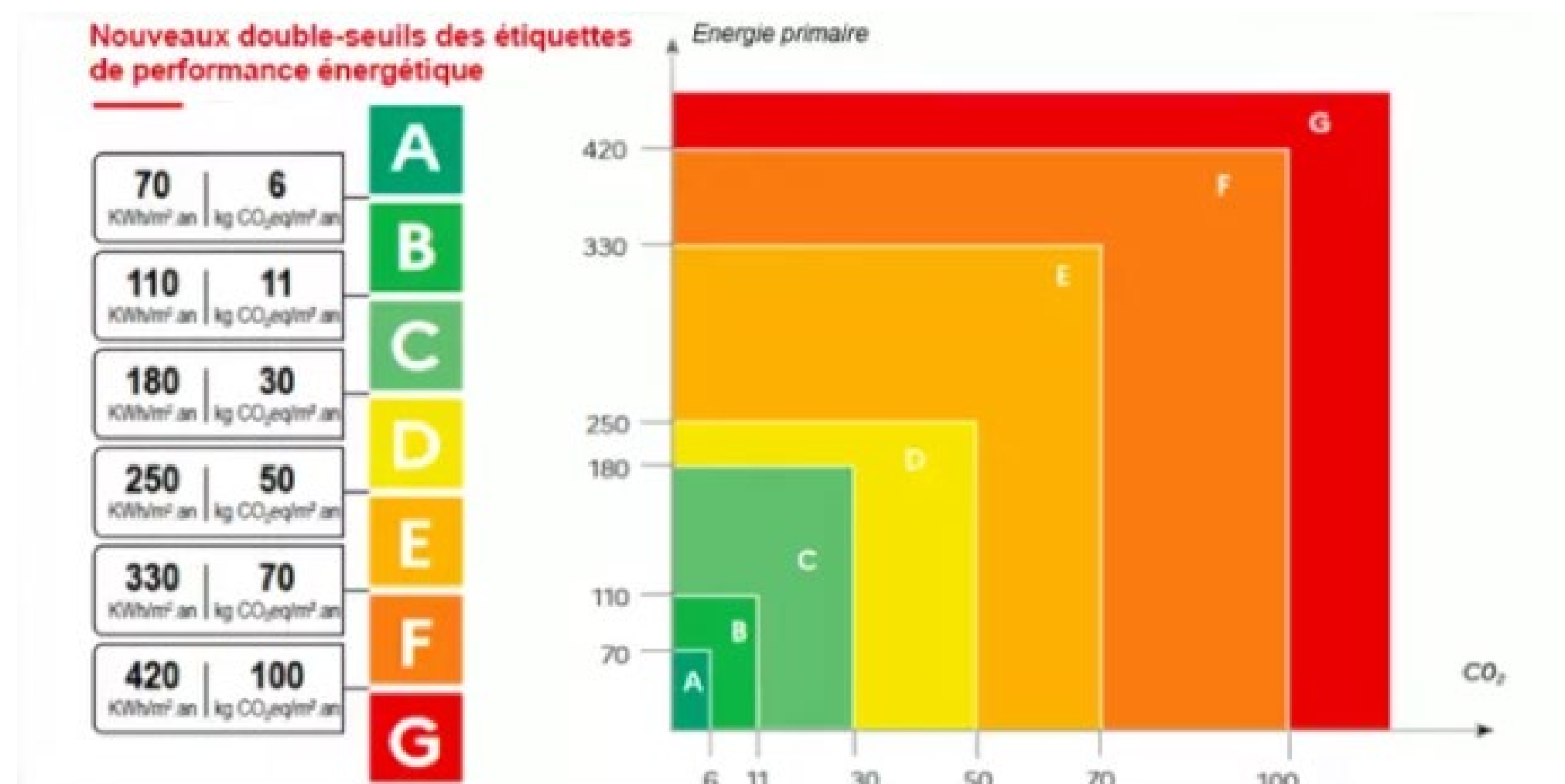
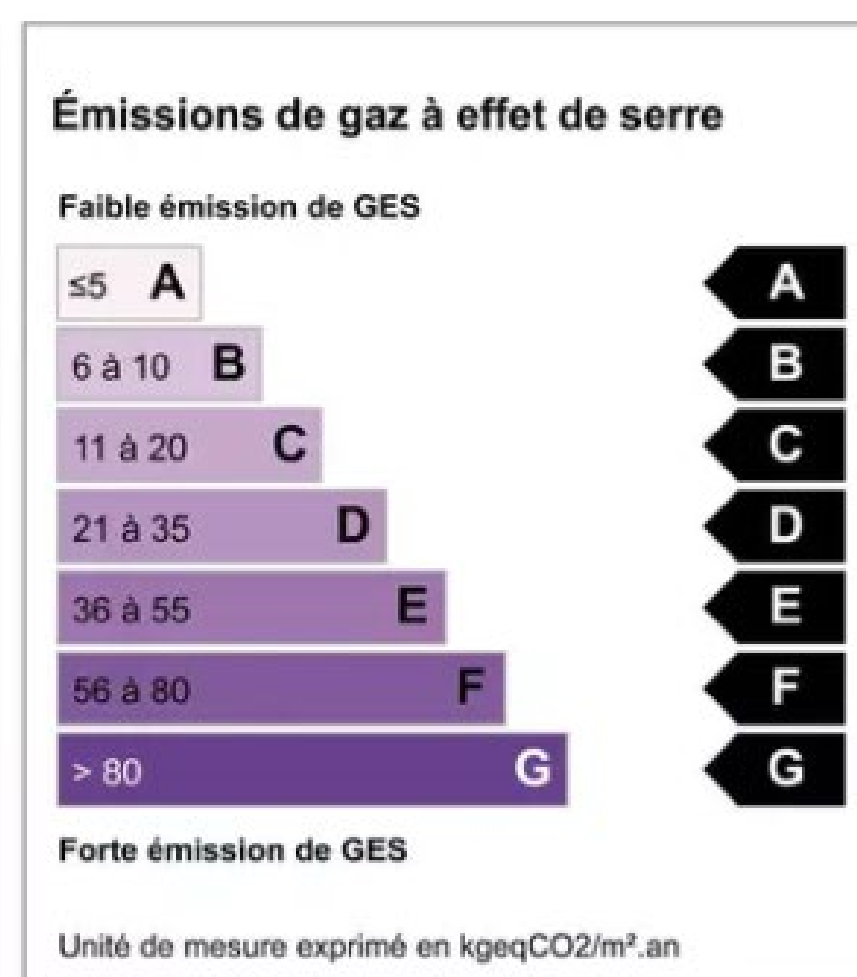
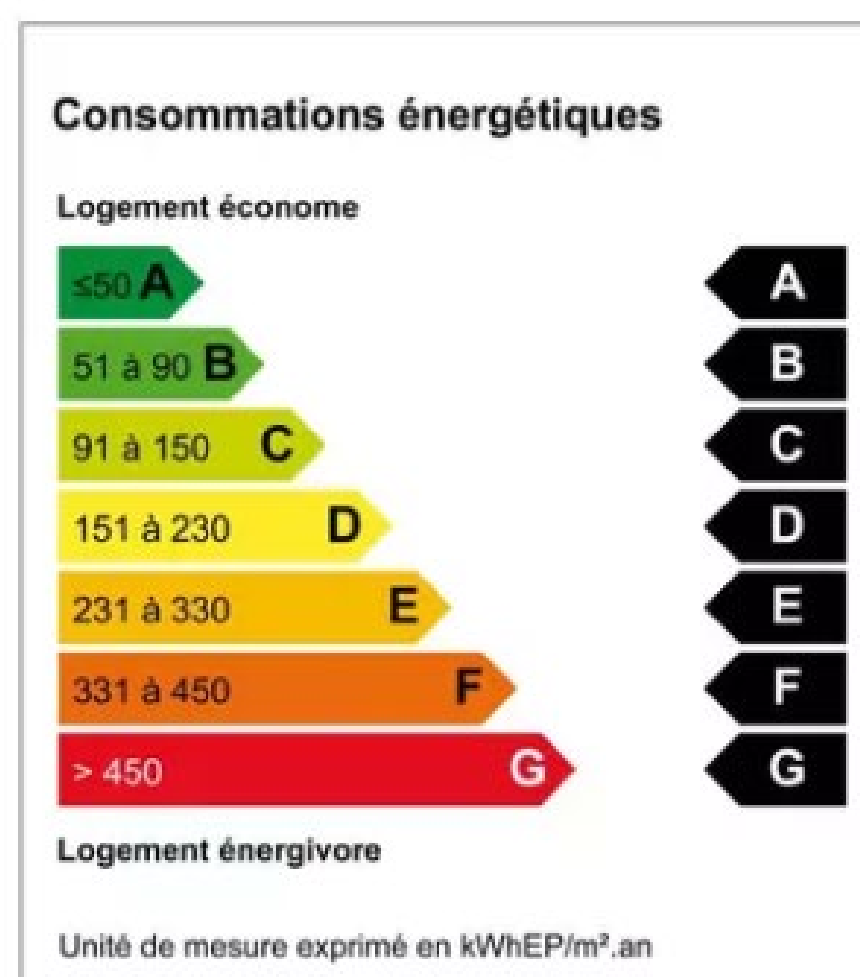
Les offres de financements : Le prêt collectif

	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	Maturité (années)	7	10	12	15	20
	Taux applicable	1,69%	1,69%	1,72%	1,72%	1,75%
	Ou 0,5 %					
Spécificité	Une caution obligatoire mais non solidaire entre les copropriétaires en cas d'incident de paiement. Pour les prêts collectifs proposés par Renov'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 Renov'Occitanie. Vous conservez votre compte bancaire personnel.					

Les offres de financements : Le prêt collectif

Nouveau taux bonifié entré en vigueur le 01/11/2022 :

- **Taux de 0,5 %**
- Pour les copropriétés dont le programme de travaux permet d'atteindre la classe énergétique A
 - Soit $< 50 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$ pour l'ancien DPE 3 usages
 - Soit $< 70 \text{ kWh}_{EP}/\text{m}^2.\text{an}$ 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 assurance et garantie(pour durée 7 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie(pour durée 10 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie(pour durée 12 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie (pour durée 15 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie(pour durée 20 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie (pour durée 22 ans)
10 000,00 €	121,17 €	85,45 €	71,56 €	57,68 €	43,79 €	40,01 €
20 000,00 €	242,34 €	170,90 €	143,13 €	115,35 €	87,59 €	80,02 €
30 000,00 €	363,50 €	256,35 €	214,69 €	173,03 €	131,38 €	120,02 €
40 000,00 €	484,67 €	341,81 €	286,25 €	230,71 €	175,17 €	160,03 €
50 000,00 €	605,84 €	427,26 €	357,82 €	288,38 €	218,97 €	200,04 €
60 000,00 €	727,01 €	512,71 €	429,38 €	346,06 €	262,76 €	240,05 €
75 000,00 €	908,76 €	640,89 €	536,72 €	432,57 €	328,45 €	300,06 €

• Autres taux

Cout travaux	Mensualité Hors assurance et garantie(pour durée 7 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie(pour durée 10 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie(pour durée 12 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie (pour durée 15 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie(pour durée 20 ans)	Mensualité Hors assurance et garantie (pour durée 22 ans)
10 000,00 €	126,31 €	90,63 €	76,91 €	63,07 €	49,41 €	45,66 €
20 000,00 €	252,62 €	181,26 €	153,81 €	126,14 €	98,83 €	91,33 €
30 000,00 €	378,94 €	271,90 €	230,72 €	189,21 €	148,24 €	136,99 €
40 000,00 €	505,25 €	362,53 €	307,63 €	252,28 €	197,65 €	182,66 €
50 000,00 €	631,56 €	453,16 €	384,54 €	315,35 €	247,06 €	228,32 €
60 000,00 €	757,87 €	543,79 €	461,44 €	378,42 €	296,48 €	273,99 €
75 000,00 €	947,34 €	679,74 €	576,80 €	473,02 €	370,60 €	342,48 €

Les offres de financements : La caisse d'avance

	La caisse d'avance de subvention
Objectifs	Permet d'obtenir l'avance de certaines subventions
Pour qui ?	Ménages modestes et très modestes selon barème de l'ANAH
Caractéristiques	➤ Prêt amortissable de 42 mois. ➤ Le ménage à 18 mois pour rembourser l'aide (au-delà le prêt devient amortissable) ➤ Montant max emprunt : 20 000 €. ➤ Pas de frais de remboursements anticipés partiel ou total ➤ Frais de dossiers : - Gratuit pour ménages ANAH « très modestes » - 50 € prêts d'un montant < à 2500€ - 100 € prêts d'un montant > à 2500€
Taux nominal	0 %
Spécificité	signature d'un mandat (subrogation) pour percevoir les subventions



Merci pour votre attention !

Temps pour les questions
posées sur le tchat