

# Webinaire démarche globale de projet en copropriété

17 janvier 2023

**RÉNOVONS COLLECTIF**

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

PORTÉ PAR



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

# 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 Renov' 450 guichets coordonnés à l'échelle régionale 31 guichets Renov'Occitanie

**Toulouse Métropole Renov' ... 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)

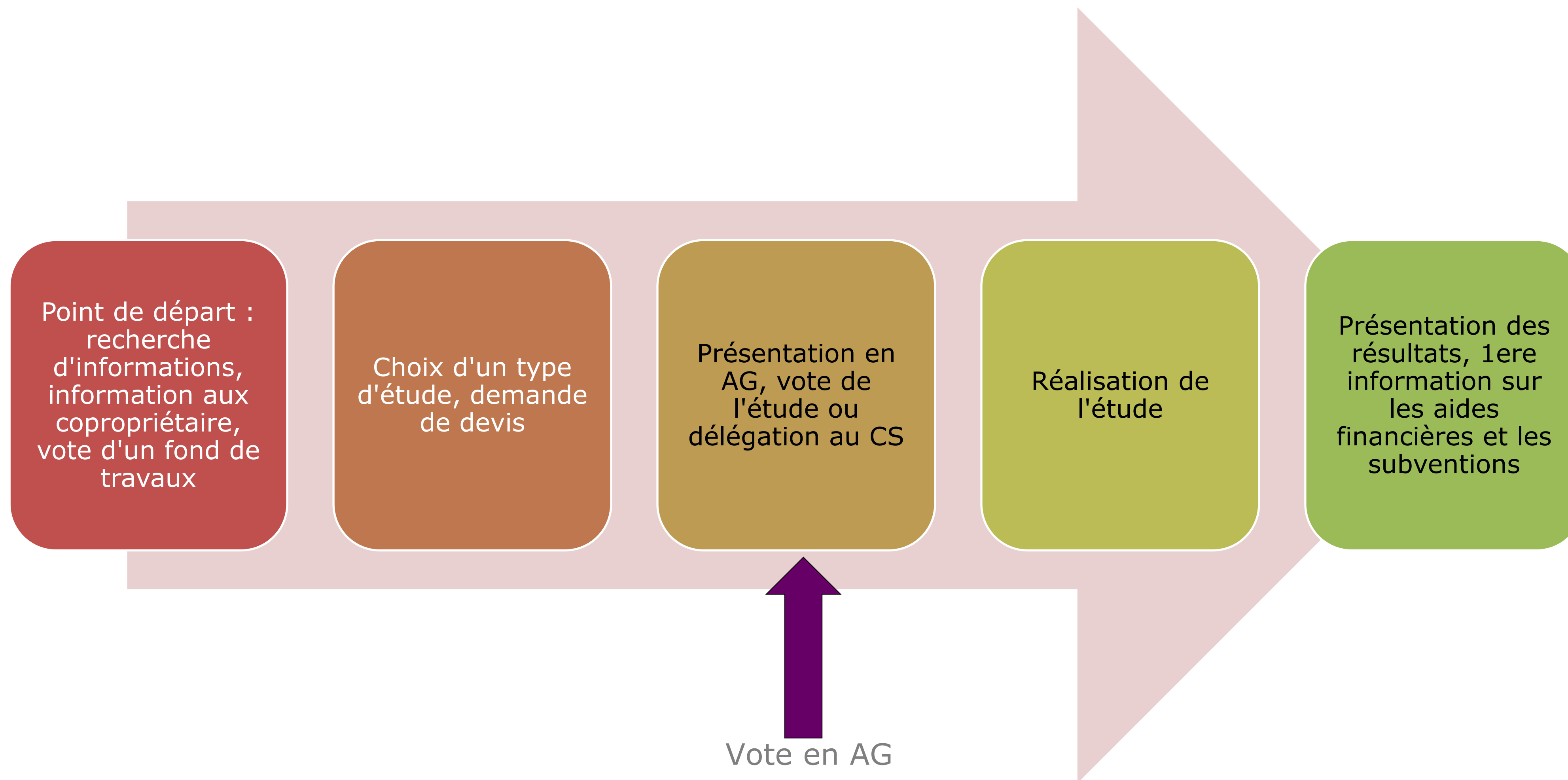
Nos sites internet :

- ✓ le [site CoachCopro](#), centre de ressources et de partage sur les projets de rénovation en copropriété
- ✓ le [site Toulouse Métropole Renov](#) où l'on retrouve les informations principales sur les aides financières en copropriété





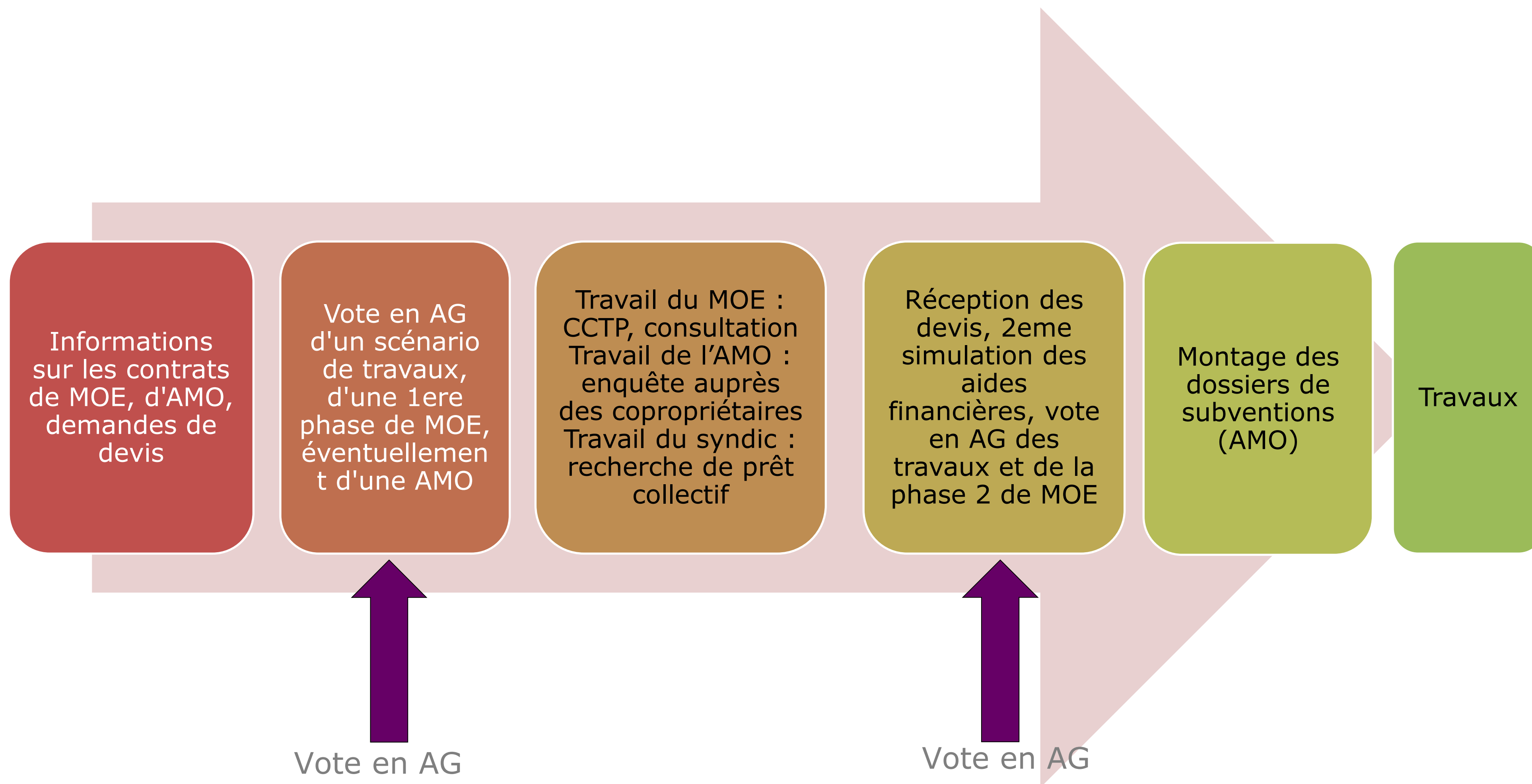
# Chronologie globale : les étapes idéales 1/2







# Chronologie globale : les étapes idéales 2/2



# Les principales étapes



- Point de départ
- Les obligations réglementaires
- Fond de travaux
- Les études techniques
- Le Diagnostic Technique Global (DTG)
- L'audit Renov'Occitanie



# 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)

**RÉGLEMENTATION**  
CLÉS POUR AGIR

Octobre 2017

**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.

**PERTES DE CHALEUR D'UNE MAISON D'AVANT 1974 NON ISOLÉE**

Élément	Pourcentage de pertes de chaleur
Toit	25 à 30 %
Air renouvelé et fuites	20 à 25 %
Murs	20 à 25 %
Ponts thermiques	5 à 10 %
Planchers bas	7 à 10 %
Fenêtres	10 à 15 %

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<sup>er</sup> 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](http://www.rt-batiment.fr)

POUR ALLER PLUS LOIN  
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/tdi/decret/2017/5/9/LHAL16327840/jo/texte](http://www.legifrance.gouv.fr/tdi/decret/2017/5/9/LHAL16327840/jo/texte)

POUR ALLER PLUS LOIN  
• Sur la réglementation en vigueur jusqu'au 31 décembre 2017 :  
- fiche de l'ADEME : **Travaux de rénovation : la réglementation thermique**  
• Sur la réglementation en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :  
- fiche de l'ADEME : **Travaux de rénovation : la réglementation thermique**

Ravalement, rénovation de toiture, aménagement de pièces : quand devez-vous isoler ? | PAGE 1

# Les obligations réglementaires



## ➤ [Loi Climat et résilience](#) (2021)

**La décence énergétique**, interdiction progressive de mise en location des logements énergivores :

- Janvier 2023 : interdiction à la location des logements ayant une consommation > 450 kWh<sub>ef</sub>/m<sup>2</sup>.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** ([Plan Pluriannuel de Travaux](#)) 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
<b>DPE collectif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Calculs selon usages conventionnels, permet de comparer des immeubles entre eux, donne des pistes de solutions</li> </ul>	Premier niveau d'informations, ne permet à priori pas d'engager des travaux
<b>Audit obligatoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Calcul sur usages réels</li> </ul>	Nombre de scénarios limités
<b>Simulation thermique dynamique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <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
<b>Audit global partagé (CDC ADEME)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Très complet, exigence d'un trinôme thermicien/architecte/ingénieur financier.</li> <li>➤ Personnalisable.</li> </ul>	Investissement initial du CS et du syndic pour préparer l'étude



# Les études techniques

Type d'étude	Description	Remarques
<b>DTG (Diagnostic Technique Global)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Analyse des parties et équipements communs, et des améliorations possibles</li> <li>➤ Point sur les obligations légales et réglementaires                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ DPE</li> </ul> </li> <li>➤ Evaluation sommaire du coût et une liste de travaux sur 10 ans                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proposition d'un plan pluriannuel de travaux</li> </ul> </li> </ul>	Obligation de mise au vote dès le 01/01/2017.
<b>Diagnostic Renov'Occitanie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Simulation thermique dynamique</li> <li>➤ Prestataires sélectionnés par l'AREC (BET + architecte)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 4 scénarii dont 40% de gain et BBC rénovation</li> <li>➤ Missions complémentaires possibles</li> </ul> </li> </ul>	Prix fixe 90€/logement Suivi de l'étude par TMR





# Diagnostic technique global : présentation

- Créé par la loi ALUR du [24 Mars 2014 - Article L.731-1 CCH](#)
- Pour connaître la situation générale de l'immeuble
- Obligation de le réaliser uniquement:
  - pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une remise en copropriété,
  - pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.
- Si la copropriété souhaite réaliser cette prestation il faut la mettre au vote de l'AG
- Décision prise en majorité simple (loi du 10 Juillet 1965: art24)



# Diagnostic technique global : présentation

- **Analyse de l'état apparent** des parties communes et des équipements communs,
- **Etat de la situation du syndicat des copropriétaires** au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- **Analyse des améliorations possibles** en terme de gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un **diagnostic de performance énergétique** de l'immeuble
- **Évaluation sommaire du coût** ainsi que **la liste des travaux nécessaires** à la conservation de l'immeuble.

**Vision globale des problématiques architecturales et énergétiques de l'immeuble et projection des travaux nécessaires sur 10 ans**





# Diagnostic technique global : Le référentiel APC et ARC

Extraits du référentiel du DTG proposé par l'APC et l'ARC en 2020 :

En pratique aujourd'hui, les acteur·rice·s/ accompagnateur·rice·s de copropriétés ont constaté sur le terrain que le DTG reste un outil que les copropriétaires appréhendent mal :

- **Une variété d'acteur·rice·s** aux compétences disparates proposent de réaliser des DTG : des architectes, des bureaux d'études techniques et/ou thermiques, des bureaux de contrôle, des diagnostiqueur·euse·s immobilier·ère·s... et peu de groupements ;
- Des **devis non détaillés** sur le contenu qui laissent la place à des interprétations variées de l'article L. 731-1 du CCH volon-

- Des prix pouvant aller **du simple au quadruple** pour une même copropriété, ce
- Des **DTG parfois sans volet énergétique,**

**Aujourd'hui les textes réglementaires régissant le DTG n'imposent aucune obligation de moyens techniques ou méthodologiques tant en termes de visites *in situ*, de mesures, d'enquêtes occupant·e·s, que de réunions de travail avec les instances de gestion de la copropriété.**

# Diagnostic technique global : Le référentiel APC et ARC



Travail collaboratif national proposant une méthodologie, des **étapes socles** et des étapes en option, des **moyens techniques** socles et en option, des modèles de présentation, une liste exhaustive **des examens a faire**, des **diagnostics obligatoires** à vérifier, ...

**Objectif** → harmoniser les pratiques dans la qualité des prestations



ÉTAPES « SOCLES »		ÉTAPES « EN OPTION »
<b>1</b>		Réunion de lancement
<b>2</b>	Préparation du DTG et recueil de données (contrats, plans, règlement de copropriété...)	
<b>3</b>	Recueil des factures (si obligation de l'audit énergétique)	Recueil des factures
<b>4</b>	Visites <i>in situ</i> des parties communes (obligatoirement en période de chauffe)	
<b>5</b>	Visites <i>in situ</i> des parties privatives Échantillonnage de 10 % avec un minimum de trois logements par bâtiment (RdC, milieu et dernier étage)	Échantillonnage jusqu'à 100 % (option axée sur les petites et moyennes copropriétés en bâti ancien)
<b>6</b>	Enquêtes résident·e·s (si obligation de l'audit énergétique)	Enquêtes résident·e·s

# L'audit Rénov Occitanie



- **Audit énergétique et architectural** (en 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
- Avec **chiffrage des travaux et plan de financement**

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





***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

## 2 Visites

- Techniques
- Enquêtes
- Pose d'appareils de mesure

## 3 Analyse des données

- Physiques
- Récupération des factures

## 4 Première simulation

- Modélisation énergétique du bâtiments
- 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



	1 - Réunion intermédiaire
	2 - Réunion présentation rapport final au CS
	3 - Réunion présentation audit en AG



# Du rendu d'études au vote des travaux

## 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 maîtrise 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 de maîtrise d'œuvre

## Une 1ere phase forfaitaire

- APS, APD, CCTP, permis et autorisations, consultation des entreprises
- « Transforme » un scénario de l'audit en devis à présenter en AG
- **Se vote à l'AG qui suit le rendu d'audit (au moment de voter un scénario)**

## Une 2eme phase au prorata des travaux

- Démarches administratives, validation ou réalisation des plans d'exécution des entreprises, suivi de chantier, assistance à la réception, responsabilité
- % dégressif selon l'ampleur du projet
- **Se vote en même temps que les travaux**

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



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

- Un accompagnement **technique** : évaluation énergétique et suivi des travaux
- Un accompagnement **social** pour connaître la situation financière des occupants et les conditions d'occupation
- Un accompagnement **financier** pour le montage des dossiers de subvention (collectifs et individuels) et des paiements

Le prestataire doit être déclaré auprès de l'ANAH qui tient une liste à jour des prestataires (actuellement 11 en Haute Garonne, *disponible auprès du guichet*)

## Aide pour la mission d'AMO :

- **30% du montant HT sur un maximum de 600€ par lot d'habitation principale** (soit 180€ max /logement).
- Financement complémentaire des 70% restant par Toulouse Métropole si copropriété fragile



# Les aides financières collectives

<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	
Subvention AMO MPR	Non	Oui	
Bonus passoire thermique	Non	Oui	Sortie d'étiquette énergétique F ou G
Bonus BBC rénovation	Non	Oui	Atteinte étiquette énergétique A ou B





# Les aides financières collectives et individuelles

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

- Pour chacun des scénarii
- 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 » !**



***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 / blog, Coach copro ...
- Précautions à prendre : attention aux informations communiquées





# 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 [site CoachCopro](#), 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)
  
- ✓ le site Toulouse Métropole Renov où l'on retrouve les informations principales sur [les aides financières en copropriété](#) et [toutes les actions menées par le guichet sur les copropriétés](#)
  
- ✓ le [MOOC Réno Copro](#) : formation gratuite en ligne sur le parcours complet d'un projet de rénovation (environ 1h30/semaine sur 4 semaines). Début de la prochaine session le 25 avril
  
- **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