

Avril 2025

Démarche globale de projet en copropriété



Au cœur de
votre quotidien

toulouse
métropole

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



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 permanences/mois à la maison de l'énergie (voir « [je prends conseil](#) »)

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 en copropriété

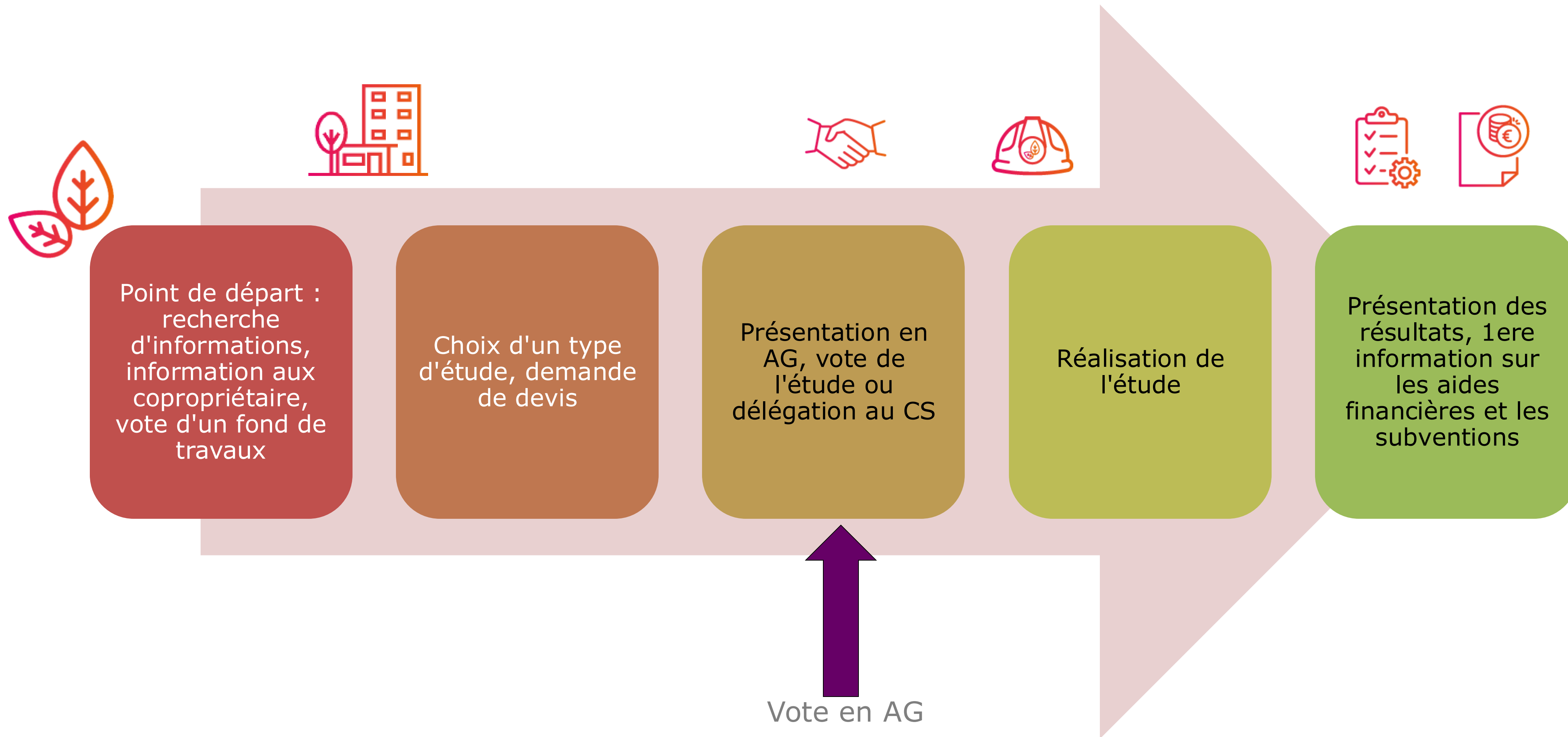


toulouse
métropole

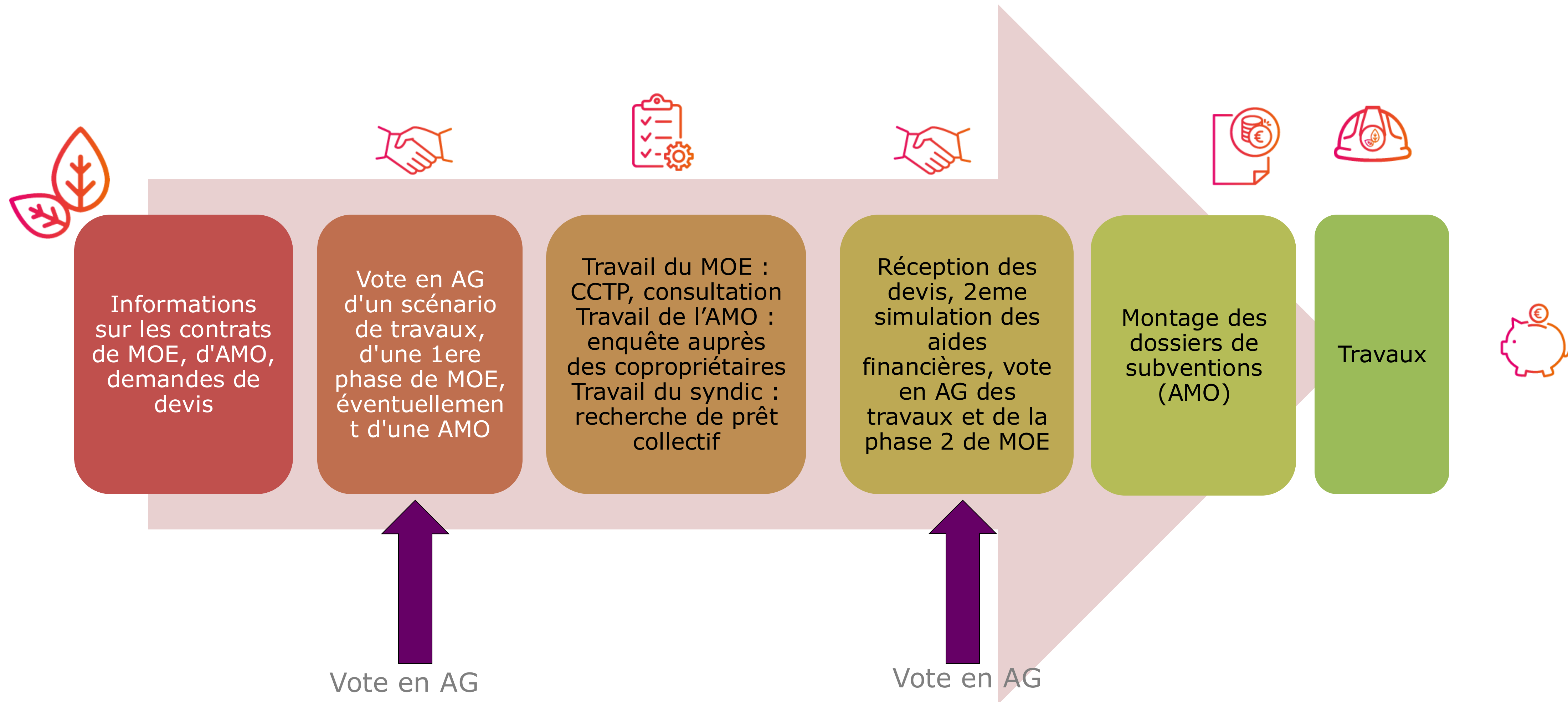


Visites de copropriété rénovée, la prochaine est : le 10 avril à 18h

Chronologie globale : les étapes idéales 1/2



Chronologie globale : les étapes idéales 2/2



Nous conseillons de prévoir des réunions d'informations hors AG

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 aspects 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)

➤ Le droit de surplomb : [Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022](#)

Permet d'installer une isolation thermique extérieure qui empiète chez le voisin s'il n'y a pas d'équivalence technique qui implique un sur cout important.

Limité à 35 cm et posé à partir de 2m

Notification par courrier recommandé au voisin avec un dossier complet pour établir une convention

Quelques cas de droits d'opposition prévu (projet d'agrandissement, méconnaissance des modalités de mise en œuvre...)

Estimation de la compensation financière = surface x cout du foncier au m²

RÉGLEMENTATION

CLÉS POUR AGIR

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

Partie du bâtiment	Pertes de chaleur (%)
Toit	25 à 30 %
Air renouvelé et fuites	20 à 25 %
Murs	20 à 25 %
Fenêtres	10 à 15 %
Ponts thermiques	5 à 10 %
Planchers bas	7 à 10 %

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^{er} 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 1

Les obligations réglementaires

≤ 70 Kwh/m²/an	≤ 6 Kg CO ₂ /m²/an	A
71 à 110 Kwh/m²/an	7 à 11 Kg CO ₂ /m²/an	B
111 à 180 Kwh/m²/an	12 à 30 Kg CO ₂ /m²/an	C
181 à 250 Kwh/m²/an	31 à 50 Kg CO ₂ /m²/an	D
251 à 330 Kwh/m²/an	51 à 70 Kg CO ₂ /m²/an	E
331 à 420 Kwh/m²/an	71 à 100 Kg CO ₂ /m²/an	F
≥ 421 Kwh/m²/an	≥ 101 Kg CO ₂ /m²/an	G



➤ [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 kWh_{ef}/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 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**

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

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	➤ Calculs selon usages conventionnels, permet de comparer des immeubles entre eux, donne des pistes de solutions ➤ Méthode DPE 3CL nécessaire pour les aides financières à partir du 1^{er} janvier 2025	Obligatoire Premier niveau d'informations
PPPT	Proposition de plan d'entretien sur 10 ans avec un DPE collectif	Obligatoire
Simulation thermique dynamique	➤ La plus précise, prise en compte des usages réels, de l'ensoleillement, du vent, de l'inertie... ➤ Intérêt particulier pour des bâtiments très anciens, avec un fort questionnement sur le confort d'été ou d'immeubles avec de multiples orientations	Coût plus élevé
Audit global partagé (CDC 2016 ADEME)	➤ Très complet, exigence d'un trinôme thermicien/architecte/ingénieur financier. ➤ Très précis sur la méthodologie et les liens entre CS et prestataire	Intéressant à connaître pour analyser les offres

Les études techniques



Type d'étude	Description	Remarques
DTG (Diagnostic Technique Global)	➤ Analyse des parties et équipements communs, et des améliorations possibles ➤ Point sur les obligations légales et réglementaires ➤ DPE ➤ Evaluation sommaire du coût et une liste de travaux sur 10 ans ➤ Proposition d'un plan pluriannuel de travaux	Obligatoire dans quelques situations particulières uniquement (mise en copropriété / arrêté municipal d'insalubrité...)
Audit Renov'Occitanie	➤ Simulation thermique dynamique ➤ Prestataires sélectionnés par l'AREC (BET + architecte) ➤ 3 scénarii progressif : pérennité bâti / 40% et 50 % de gain ➤ Missions complémentaires possibles dont DPE collectif	Prix fixe à partir de 90€/logement Suivi de l'étude par TMR

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 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

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

1^{er} 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

2nd 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 :

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

- Obligatoire dès 100 000 € de travaux (validation avec syndic)
- Trouver des prestataires sur le [site OPQIBI](#) : annuaire / libellé 1905 « audit énergétique des bâtiments » / cochez en bas « prestataires acceptant de travailler avec des copropriétés ». Ce sont des bureaux d'études qui font des audits, nombre d'entre eux proposent également la MOE (mais il n'y a malheureusement pas de filtre dédié)
- Autre piste sur le site CoachCopro [Toulouse Métropole Renov' \(coachcopro.com\)](https://coachcopro.com) vous avez plusieurs fiches de retour d'expérience de copros rénovées, les MOE y sont indiqués
- S'appuyer sur le [modèle de cahier des charges MOE](#) proposé par l'APC

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



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

Accompagnement technique	Accompagnement social	Accompagnement financier
✓ Optionnel : Appel d'offre pour sélectionner un MOE adapté aux demandes de la copropriété (en intégrant les travaux hors rénovation énergétique) ✓ Participation aux réunions ✓ Lien avec le maître d'œuvre	✓ Enquêtes sociales pour recenser les copropriétaires éligibles aux aides individuelles. ✓ Repérage des situations sociales difficiles et orientation vers les services appropriés	✓ Plans de financement personnalisés pour chaque copropriétaire (aides mobilisables, montant restant à charge) ajustés à la veille de l'AG « vote travaux » ✓ Accompagnement du syndic pour les demandes d'aides collectives ✓ 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 : [Liste des AMO](#)
- 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 25000 €HT/logement, 1 ^{er} pallier d'aide des 35% de gain → 30 % d'aide 2eme pallier d'aide des 50% de gain → 45 % d'aide
Subvention AMO MPR	Non	Oui	50% de prise en charge par l'ANAH 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 € voire 5000 € 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 scénarii
- Pour différents tantièmes (T1, T2, T3... selon règlement de copropriété)
- Pour différents statuts 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 » !**

- Webinaire sur les aides financières le 22 avril
- Plus de dates 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



Source ADEME

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)
 - Référentiel DTG 2024
 - Des outils pour comparer les prestations
- ✓ le [site Toulouse Métropole Rénov](#) où l'on retrouve les informations principales en copropriété : les aides financières, les études, nos actions envers les copropriétés...
- ✓ le [MOOC Réno Copro](#) : formation gratuite en ligne sur le parcours complet d'un projet de rénovation (environ 4h d'effort).
- **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

