

Rénovation énergétique de ma copro

DOSSIER DOCUMENTAIRE



**Tout commence
par une solide info !**

« La rénovation énergétique des logements est un enjeu majeur qui nous concerne tous. Pour les particuliers, se lancer dans des travaux de rénovation d'ampleur peut parfois s'avérer délicat, notamment en copropriété. Il est pour cela indispensable de fournir aux propriétaires un éclairage efficace et désintéressé avant toute prise de décision.

Ce guide a été conçu grâce à l'expertise conjointe de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 65) et du Guichet Rénov'Occitanie Hautes-Pyrénées porté par le Département. Il contient tous les éléments pratiques permettant de connaître les étapes clés d'un projet, les accompagnements techniques et les aides financières existantes. »

Jean SALOMON
Préfet des
Hautes-Pyrénées

Michel PÉLIEU
Président du Département
des Hautes-Pyrénées

Bernard VERDIER
Président de
l'ADIL des Hautes-Pyrénées

LES PARTENAIRES DU GUIDE



L'ANAH

Elle accompagne financièrement à la réhabilitation des logements du parc privé, notamment des copropriétés.



L'ADIL DES HAUTES-PYRÉNÉES

Elle apporte des informations actualisées et des conseils juridiques et financiers pour les copropriétaires, les conseils syndicaux, les syndicats bénévoles et professionnels, de manière neutre, gratuite et indépendante.



LE GUICHET RÉNOV'OCCITANIE HAUTES-PYRÉNÉES

Il est l'Espace conseil France Rénov du département. Ce service public a un objectif, celui d'être un point d'entrée unique pour tous les travaux de rénovation de l'habitat privé : initialement consacré aux travaux de rénovation énergétique, il est désormais dédié à tous les travaux d'amélioration de l'habitat. Il permet d'obtenir des réponses neutres, gratuites et sur mesure pour construire un projet de travaux adapté à ses besoins et à ses moyens.

SOMMAIRE



Fiche 1 : Rénovation énergétique : Les étapes clés



Fiche 2 : Les dates clés en copropriété



Fiche 3 : Les dates clés pour le bailleur



Fiche 4 : Comment financer les travaux ?



Fiche 5 : Zoom sur Ma prime Rénov'Copro



Fiche 6 : Les offres d'accompagnement technique Rénov'Occitanie

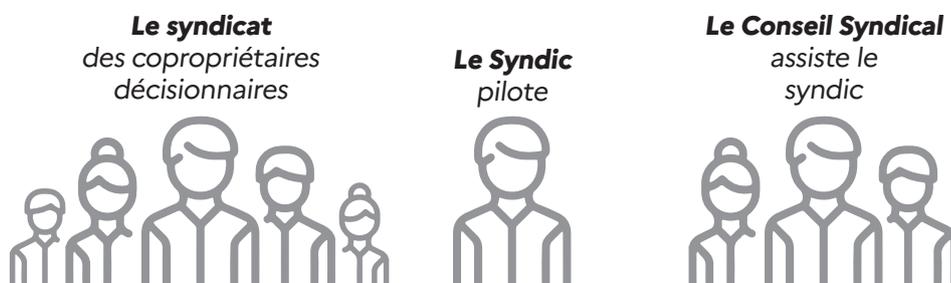


Fiche 7 : Les offres d'accompagnement financier Rénov'Occitanie

RÉNOVATION ÉNERGETIQUE

LES ÉTAPES CLÉS

Les acteurs du projet



1 S'INFORMER ET COMPRENDRE

Afin de vous guider dans votre projet de rénovation énergétique :

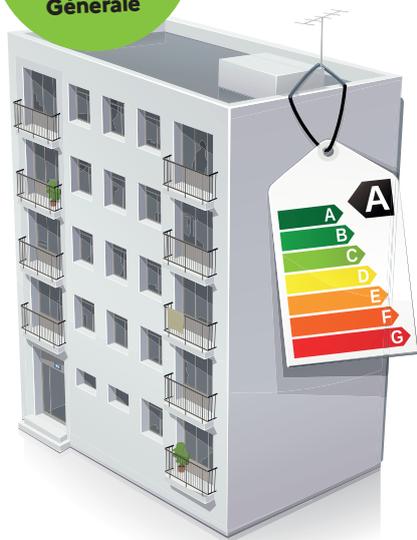
- le **Guichet Rénov'Occitanie Hautes-Pyrénées** répond à vos interrogations techniques et financières
- l'**ADIL 65** vous apporte des conseils juridiques, financiers et fiscaux

2 L'ÉTAT DES LIEUX

Réalisation de diagnostics et réponse aux obligations réglementaires :

- Plan pluriannuel de travaux
- Audit énergétique (*Obligatoire pour demander Ma Prime Rénov'Copro*)
- Diagnostic de performance énergétique

À chaque
étape décisive,
vote en
Assemblée
Générale



3 DÉFINIR ET CONCEVOIR SON PROJET

- Choix d'un maître d'œuvre ou architecte
- Choix d'un assistant à maîtrise d'ouvrage pour le montage du dossier de financement (*Obligatoire pour demander Ma Prime Rénov'Copro*)

4 VOTE DES TRAVAUX ET MODALITÉS DE FINANCEMENT

Présentation du projet finalisé et sélection des entreprises qui vont réaliser les travaux.

5 RÉALISATION DES TRAVAUX



Constituer un groupe de travail de copropriétaires motivés pour faciliter l'information auprès des copropriétaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

LES DATES CLÉS EN COPROPRIÉTÉ



OBLIGATION DE RÉALISER UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT)

COPROPRIÉTÉS
DE PLUS DE
15 ans



Plus de
200 lots

2023

Entre 51
et 200 lots

2024

Moins
de 51 lots

2025



QU'EST-CE QUE LE PPT ?

Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économie d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

OBLIGATION DE RÉALISER UN DPE COLLECTIF

COPROPRIÉTÉS
construites
AVANT
2013



Plus de
200 lots

2023

Entre 50
et
200 lots

2024

Moins de
50 lots

2025

2026



QU'EST-CE QUE LE DPE COLLECTIF ?

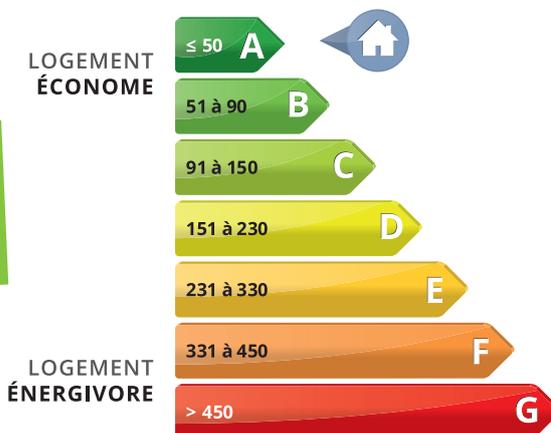
Description de l'état énergétique de la copropriété avec une étiquette énergétique et climat intégrant des recommandations de travaux.

LES DATES CLÉS POUR LE BAILLEUR



Pour être décent, un logement donné en location doit répondre à un niveau de performance énergétique minimum

Louer un logement décent :
une obligation essentielle
du bailleur



Interdiction
de hausse des
loyers des
logements

**classés
F ou G**

24 août
2022

1^{er} janvier
2023

1^{er} janvier
2025

1^{er} janvier
2028

1^{er} janvier
2034

Interdiction
de mise en location
si la consommation
> 450 kWh/m²/an

**classe
G+**

Interdiction
de louer les
logements

**classés
G**

Interdiction
de louer les
logements

**classés
F**

Interdiction
de louer les
logements

**classés
E**

SANCTIONS EN CAS DE NON-RESPECT :

Les logements ne pourront plus être loués à moins d'être rénovés. Le juge pourra, à la demande du locataire, prescrire les travaux à entreprendre / réduire ou suspendre le loyer.

Le copropriétaire bailleur doit justifier avoir réalisé des démarches afin de faire voter le principe des travaux de mise en conformité en Assemblée Générale.

COMMENT FINANCER LES TRAVAUX ?

LES AIDES MOBILISABLES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Les aides de l'Etat (ANAH) au profit du syndicat des copropriétaires
3 dispositifs selon les caractéristiques de la copropriété peuvent être mobilisés :
Une aide socle pour tous les logements et des aides individualisées selon les situations et les revenus des particuliers.
(Tous les détails des aides Ma Prime Rénov' Copro en fiche 5)



Mais aussi :



Primes des fournisseurs d'énergies. Rénovation : T.V.A. à 10 %
Travaux d'économie d'énergie : T.V.A. à 5,5 %

LE FINANCEMENT DU RESTE À CHARGE : UN POINT ESSENTIEL

Des prêts pour la rénovation des copropriétés, contractés par le syndic pour tous les copropriétaires, mais aussi, des prêts pour chaque situation individuelle.



Pour plus de détails et d'informations sur les financements et les dispositifs, consulter les plaquettes de l'ADIL 65 et de Rénov'Occitanie.



ZOOM SUR MA PRIME RÉNOV COPRO



LES AIDES MOBILISABLES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES



AIDES SOCLES

AIDE DE 1^{ER} NIVEAU

Gain énergétique après travaux de 35 %

30 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite d'un montant de plafond de **25 000 € / logement**.

soit, une aide du 1^{er} niveau plafonnée à **7 500 € / logement**

OU

AIDE POUR LES COPROPRIÉTÉS DE 20 LOTS ET MOINS

Gain énergétique de 15 % minimum.

Dispositif expérimental sur TARBES et LOURDES (OPAH RU).

30 % dans la limite d'un montant de travaux HT plafonné à **25 000 € / logement**, soit une aide du 1^{er} niveau plafonnée à **7 500 € / logement**.

OU

AIDE DE 2^{ÈME} NIVEAU

Gain énergétique après travaux de 50 %

45 % du montant HT des travaux subventionnables dans la limite d'un montant de plafond de **25 000 € / logement**.

soit, une aide du 2^{ème} niveau plafonnée à **11 250 € / logement**



AIDES COMPLÉMENTAIRES POSSIBLES

Sortie de passoire thermique : + 10 % sur l'aide socle

condition : étiquette énergétique initiale: «F» ou «G» projetée : minimum «D»

Primes individuelles Pour les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes

Modestes : **1 500 €**
Très Modeste : **3 000 €**

Copropriétés fragiles (taux d'impayés d'au moins 8 %)

bonification : **+ 20 %** sur l'aide socle
Condition : exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah



AUTRES AIDES



Aide pour travaux d'accessibilité

20 000 € max par accès à l'immeuble

(taux maximum : **50 %** du montant HT € par logement)



Aide pour AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage)

- Copropriétés de 20 lots max : **1 000 € HT / logement**
- Copropriétés de + 20 lots : **600 € HT / logement**

(taux maximum: 50 %)

L'aide ne peut être inférieure à **3 000 €** par copropriété

LES OFFRES D'ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE RÉNOV'OCCITANIE



Rénov'Occitanie est le service public de la Région occitanie pour la rénovation énergétique de l'habitat privé et notamment des copropriétés.

Initié par la Région avec l'appui de l'AREC (Agence Régionale Energie Climat), plusieurs dispositifs d'accompagnement ont été mis en place pour faciliter le lancement de projets de rénovation énergétique en copropriété :

L'audit et l'A.M.O. sont obligatoire pour bénéficier de MA PRIME RENOV COPRO



CONSEILS

Le guichet vous propose un rendez-vous personnalisé, avec votre syndic et les membres du conseil syndical pour :

- Faire un état des lieux technique sur le bâtiment et le projet
- Établir un point financier
- Définir les étapes de rénovation

Le Guichet constitue le dossier de demande d'Audit et d'A.M.O. auprès de l'AREC.



AUDIT

Définition du projet d'amélioration

- Réalisation d'un audit global
- Proposition de 4 scénarios de travaux chiffrés associés à des plans de financement



90€TTC

en moyenne par lot
au lieu de 200 à 500 € TTC

Vote
principe de
l'audit en
Assemblée
Générale

Missions complémentaires :

Réalisation de plans : 20 € / logement

Pour pouvoir mobiliser ces accompagnements financés :

05 31 74 36 65

- Le lundi de 14 h à 16 h
et du mardi au jeudi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h
- renovoccitanie.hautespynes.fr

Rénov'Occitanie
Hautes-Pyrénées

Le service public de ma rénovation énergétique



A.M.O.

Assistance à la réalisation du projet et suivi des travaux

- Accompagnement technique, social et financier
- Assistance à la conception technique du projet et au suivi de travaux
- Établissement des plans de financement et assistance à la mobilisation des aides individuelles et collectives
- Suivi des consommations post travaux
- Mission conforme aux exigences du dispositif MaPrime Rénov' Copro
- Limité aux copropriétés d'un maximum de 100 lots d'habitation

Jusqu'au 31 décembre 2024



de **400€** à **200€TTC**

en moyenne par lot d'habitation
suivant la taille de votre copropriété

Vote
choix de
l'A.M.O. en
Assemblée
Générale

400€ TTC/logement

pour les copropriétés de 2 à 20 lots inclus

300€ TTC/logement

pour les copropriétés de 21 à 50 lots inclus

200€ TTC/logement

pour les copropriétés de 51 à 100 lots inclus

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025



de **600€** à **400€TTC**

en moyenne par lot d'habitation
suivant la taille de votre copropriété

600€ TTC/logement

pour les copropriétés de 2 à 20 lots inclus

500€ TTC/logement

pour les copropriétés de 21 à 50 lots inclus

400€ TTC/logement

pour les copropriétés de 51 à 100 lots inclus

L'aide MA PRIME RENOV A.M.O. pourra s'appliquer au 1^{er} janvier 2025 (voir détail fiche 5)

LES OFFRES D'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

RÉNOV'OCCITANIE



Plusieurs dispositifs de financement ont été mis en place via l'AREC Occitanie pour permettre d'accompagner les copropriétés à la suite de la définition du projet technique afin de caler le plan de financement et financer le reste à charge par logement :



PRÊT COLLECTIF

Flexible, long terme et à taux bas bonifié, ce prêt vous permet d'étaler le remboursement dans le temps, que vous soyez bénéficiaires d'aides (dont celles de l'ANAH), ou non.

Prêt collectif souscrit au nom du syndicat des copropriétaires pour le compte :

- De l'ensemble des copropriétaires
- Ou des seuls copropriétaires qui décident d'y participer
- Durée du prêt : de **1 à 20 ans**
- **Taux fixe** bonifié pour optimiser le plan de financement de votre projet
- Jusqu'à **75 000 €** mobilisables par copropriétaire
- Prélèvement des échéances directement par le prêteur sur le compte des copropriétaires
- Le remboursement du prêt ne débutera **qu'au terme des travaux**
- **Aucune pénalité** de remboursement anticipé partiel ou total
- **Caution** : obligation de souscrire à une caution pour les bénéficiaires ou le syndicat des copropriétaires

Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités d'emprunt.



CAISSE D'AVANCE

Pour les ménages modestes, Rénov'Occitanie propose un dispositif d'avance de subvention permettant de limiter, voire de supprimer la nécessité d'avancer une partie du coût des travaux. Cette avance est versée sous la forme d'un prêt à 0 % d'une durée de 18 mois.

Frais de dossier :

- Gratuit pour les propriétaires sous plafonds de ressources ANAH « très modestes »
- 50 € pour les prêts d'un montant inférieur ou égal à 2 500 €
- 100 € pour les prêts d'un montant supérieur à 2 500 €

Le Guichet Rénov'Occitanie Hautes-Pyrénées reste à vos côtés à chaque étape de votre projet technique et financier

Pour pouvoir mobiliser ces accompagnements financés :

05 31 74 36 65

Rénov'Occitanie
Hautes-Pyrénées
Le service public de ma rénovation énergétique

- Le lundi de 14 h à 16 h
et du mardi au jeudi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h
- renovoccitanie.hautespyrenees.fr

POUR VOUS INFORMER ET PRENDRE R.D.V.

Porte d'entrée du service public :

Rénov'Occitanie
Hautes-Pyrénées

Le service public de ma rénovation énergétique



Permanences assurées sur RDV
Département des Hautes-Pyrénées

65000 Tarbes

Tél : 05 31 74 36 65 / renovoccitanie.hautespyrenees.fr

(Le lundi de 14h à 16h et du mardi au jeudi de 10h à 12h et de 14h à 16h)



Permanences assurées sur RDV

Résidence Brasília

24 rue Larrey

65000 Tarbes

Tél : 05 62 34 67 11



3 rue Lordat

65000 Tarbes

Tél : 05 62 51 41 41

