

Accompagnement des copropriétés

14 novembre 2024



Rénov'Occitanie accompagne la rénovation énergétique des copropriétés en Occitanie

Créé par la Région pour soutenir l'ambition de l'Occitanie de devenir la 1^{ère} région d'Europe à énergie positive en 2050 et porté par l'AREC dans le cadre d'une délégation de service public.

2 objectifs: diviser par **2** la consommation d'énergie par habitant
et multiplier par **3** la production d'énergie renouvelable.



1°- Parcours d'accompagnement des copropriétés Rénov'Occitanie



Pourquoi s'engager dans un projet de rénovation énergétique de votre copropriété ?

- *Réduction des consommations d'énergie*
- *Maitrise des charges (réduction des besoins de chauffage et des charges de copropriété)*
- *Amélioration du confort thermique et du cadre de vie*
- *Valorisation du patrimoine*
- *Amélioration de l'esthétique des bâtiments*
- *Préservation de l'environnement (réduction des émissions de gaz à effet de serre)*
- *Bénéficier d'aides financières spécifiques aux travaux collectifs*



Vous gagnez en confort chez vous en été comme en hiver



Vous allégez vos factures d'énergie



Votre bien prend de la valeur



Vous diminuez votre empreinte écologique



7 POINTS À TRAITER POUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE



Les étapes de l'accompagnement des Copropriétés

- ➔ Promouvoir et accélérer la rénovation énergétique des copropriétés de la Région Occitanie
phase 1 : l'audit global
- ➔ Un accompagnement complet du projet de rénovation énergétique de votre copropriété
phase 2 : l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) et MOE
- ➔ Une offre de financement
phase 3 : Prêt collectif AREC



AMO AREC : Tarifs

- Un programme pour promouvoir et accélérer la rénovation énergétique des copropriétés de la Région :
- **phase 1 : l'audit global - Tarif 90 € par logement incluant la réalisation éventuelle des plans**
- Un accompagnement complet du projet de rénovation énergétique de votre copropriété
- **phase 2 : l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) pour les copropriétés <100 lots**

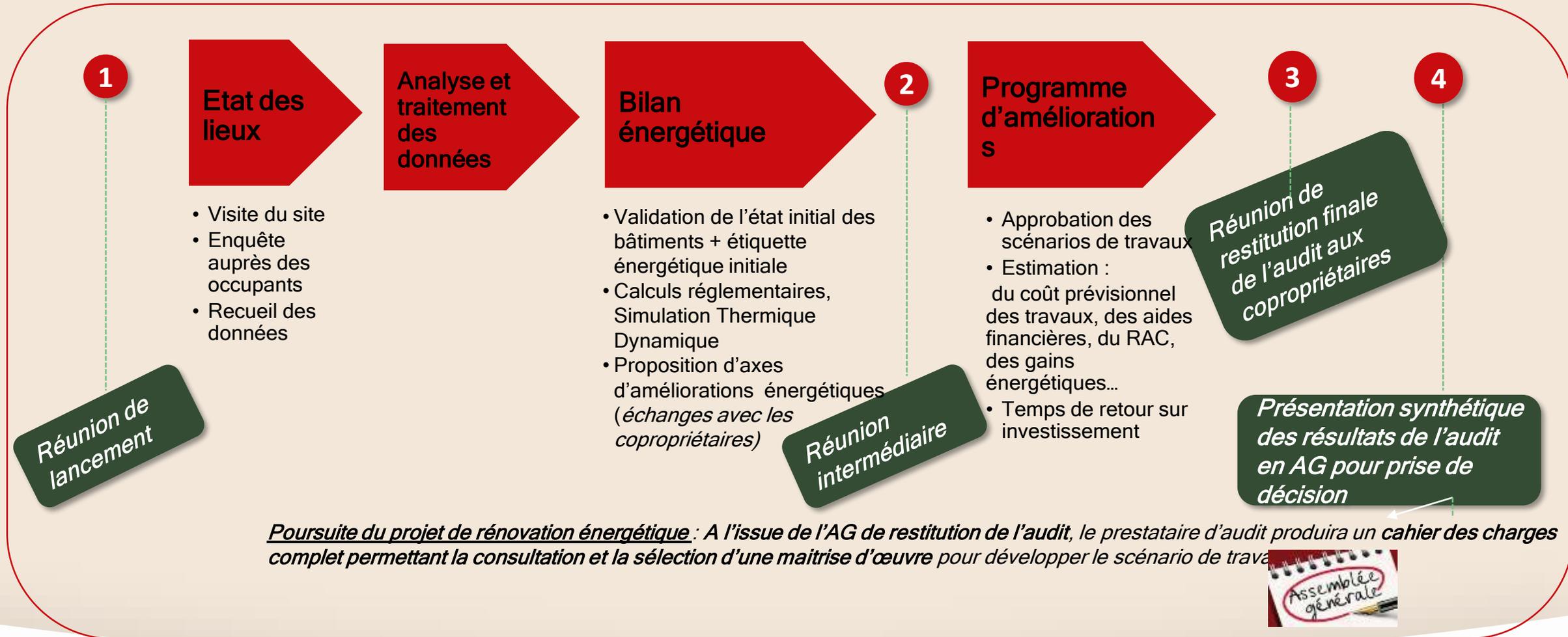
Du 1er juillet au 31/12/2024 Tarif dégressif sur 3 tranches: -de 2 à 20 lots : 400 € x nb de logements
-de 21 à 50 lots : 300 € x nb de logements
-de 51 à 100 lots : 200 € x nb de logements

Du 1er janvier au 31/12/2025 Tarif dégressif sur 3 tranches: -de 2 à 20 lots : 600 € x nb de logements
-de 21 à 50 lots : 500 € x nb de logements
-de 51 à 100 lots : 400 € x nb de logements

AMO prise en charge par l'ANAH : à hauteur de 50% 1000€/logement de 2 à 20 lots et 600€ par logement >20 logements



Méthodologie et déroulé de l'audit global Renov'Occitanie



Les enjeux de l'AMO AREC

- • **Un accompagnement sur mesure** : afin de répondre aux besoins, attentes et problématiques de la copropriété...
- • **Créer une adhésion et sensibiliser les copropriétaires au projet** : développer des outils de communication à disposition des copropriétaires, informer les copropriétaires du déroulé du projet de travaux, animer les réunions publiques et groupes de travail, permanences ...
- • **Un accompagnement technique** : assistance à la sélection d'un MOE, accompagnement dans les relations avec les MOE (réunions APS, APD, PRO), analyse des devis, participer à l'AG du vote des travaux, suivi des travaux ...
- • **Un accompagnement financier** : établissement des plans de financement, montage des dossiers de demande d'aides (collectives et individuelles), mobilisation des préfinancements (le cas échéant), accompagner le syndic dans la constitution des dossiers de prêts, demande d'acompte, solde des aides...
- • **Un accompagnement social** : réalisation d'une enquête sociale (occupation de la copropriété), recensement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'aides individuelles...

2° Retour d'Expérience de rénovation énergétique copropriété ARC EN CIEL

ISOLATION DES MURS PAR L'EXTÉRIEUR

21



LA COPROPRIÉTÉ ARC EN CIEL à Montpellier

Année de construction : 1968

2 Bâtiments :

1 bâtiment avec garages

R+1

Typologies de logement :

18 T1

1 T2

	Photo	Observations
Chauffage		Tous les chauffages sont individuels et électriques
Eau chaude sanitaire		La production d'eau chaude est individuelle et intégralement réalisée avec des cumulus
Ventilation		Logements équipés de bouches de ventilation naturelles haute et basse sans conduits verticaux. Pas de ventilation mécanique



Mur extérieur		
Diag	Composition	Résistance thermique
Très déperditif	Briques creuses 15 cm	R = 0.3 W/K/m ²

Plancher bas sur sous-sol		
Diag	Composition	Résistance thermique
Très déperditif	Dalle Béton plein 20cm	R = 0.1 W/K/m ²

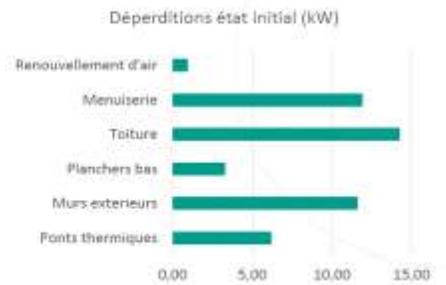
Plancher haut		
Diag	Composition	Résistance thermique
Très déperditif	Toiture terrasse dalle béton pleine 20cm	R = 0.1 W/K/m ²

Menuiseries extérieures		
Diag	Type	Conductivité
Très déperditif	Simple vitrage	5 W/(K.m ²)
Moyennement déperditif	Double vitrage	2.9 W/(K.m ²)

CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE ACTUEL

Carbone : 14 kg de CO₂ /m² SHAB/an - Classe C
 Energie : 458 kWhEP/m²SHAB.an - Classe G
 → Étiquette Globale → **classe G**

Initial		Étiquette globale	Énergie primaire	Émission CO2
KWh/m ² .an	kg CO ₂ eq/m ² .an			
≤ 70	+ ≤ 6	A		
71 à 110	+ 7 à 11	B		
111 à 180	+ 12 à 30	C		
181 à 250	+ 31 à 50	D		
251 à 330	+ 51 à 70	E		
331 à 420	+ 71 à 100	F		
≥ 421	+ ≥ 101	G	←	458



SCÉNARIOS DE TRAVAUX

Validés lors de la restitution intermédiaire

Action	Scénario N°1	Scénario N°2	Scénario N°3	Scénario N°4
façades classique	●			
Isolation toiture terrasse		●	●	●
VMC Hygro A		●	●	●
Isolation planchers hauts garages		●	●	●
PAC air/air collective			●	●
ITE complète + changement menuiseries		●	●	●
Chauffe-eau thermodynamique collectif				●
Photovoltaïque revente totale				●

12

ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES

- Sortie de passoire
- Étiquette E au mieux sans changement de système
- S3 très proche de l'étiquette C : améliorations individuelles
- S4 étiquette A et label BBC

KWh m ² .an		kg CO ₂ eq m ² .an		Initial	S1	S2	S3	S4
≤ 70	+	≤ 6	A					←
71 à 110	+	7 à 11	B					
111 à 180	+	12 à 30	C					
181 à 250	+	31 à 50	D				←	
251 à 330	+	51 à 70	E			←		
331 à 420	+	71 à 100	F					
≥ 421	+	≥ 101	G	←	←			

Gains énergétiques: 0% 41% 58% 84%

Résidence ARC EN CIEL - Montpellier

13/03/2024

COMPARATIF DES SIMULATIONS DE RESTE A PAYER

(sur la base du résultat d'appel d'offres)

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
MÉDITERRANÉE

		<i>Simulation de base, sans aucune option (Gain énergétique supérieur à 50% Atteinte étiquette "D")</i>	<i>Simulation avec options minimales en serrurerie (grilles de défense, boîtes aux lettres, fermeture sous escalier)</i>	<i>Simulation avec options minimales en serrurerie + remplacement des garde-corps</i>	<i>Simulation avec l'ensemble des options de serrurerie (dont brise- soleil) et "cool roof"</i>
Coût total (TTC)		524 885 €	542 454 €	560 422 €	603 756 €
Coût / logt	T1	26 462 €	27 392 €	28 343 €	30 618 €
	T2	50 194 €	51 877 €	53 599 €	57 762 €
Reste à payer après déduction des aides et montant déjà réglé	T1	10 717 €	11 465 €	12 416 €	14 691 €
	T2	19 252 €	20 571 €	22 292 €	26 456 €

Pourquoi effectuer cette rénovation globale ?

- déductions du reste à charge de vos revenus fonciers (selon votre régime fiscal)
- plus de risque d'interdiction de louer (à justifier par un DPE individuel)
- des économies d'énergie et un meilleur confort de vie pour votre locataire
- une valorisation de votre patrimoine (environ 5% du prix du bien)
- la garantie d'une pérennité du bâti (étanchéité toiture, isolation par l'extérieur et ventilation des pièces)

ITE complète + remplacement des menuiseries

Isolation toiture terrasse

Isolation planchers hauts garages

VMC hygro A

Programme de travaux



3° Les financements

Financement d'un projet

Coût d'une rénovation énergétique globale en copropriété :



- Aides collectives mobilisables par le syndicat des copropriétaires



• Subventions de la Région pour les chaudières biomasses (à granulé bois)



• Aides des collectivités locales (le cas échéant)

- Aides individuelles mobilisables par les copropriétaires

- Pour les propriétaires occupants :
 - primes individuelles MPR
 - aides des Caisses de Retraites
- Pour les bailleurs :
 - Déductions fiscales

= Reste à charge pour chaque copropriétaire

- Fonds de travaux
- Ressources personnelles
- Prêt individuel classique
- Eco Prêt à Taux zéro Collectif



• Prêt collectif classique :



• Prêt collectif Rénov'Occitanie :



Pour les rénovations des copropriétés : MaPrimeRénov' Copropriété



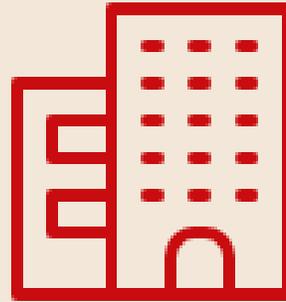
	MPR copropriétés		
	Petites copropriétés ne pouvant atteindre les 35%	Premier niveau	Deuxième niveau
Gain énergétique	Cf expérimentation 2024	35 %	50%
Taux de résidence principal	65% (copro de 20 lots ou moins) ou 75% (copro de plus de 20 lots)		
Plafond de dépense éligible	25 000 € / logement		
Taux de financement	30% (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)	45% (MPR avec valorisation libre des CEE par le syndicat)	
Taux Copros fragiles et en difficultés (dont CEE)	Prime de +20% avec contrepartie valorisation des CEE par l'ANAH		
Bonus sortie de passoire (F et G)	+ 10% si atteinte étiquette D		
Prime individuelle (TMO/MO)	3 000 € / 1 500 €		

Conditions d'éligibilité MaPrimeRénov' Copropriétés

MPR Copro s'adresse à toutes les copropriétés, sans conditions de revenus pour les propriétaires, mais les travaux doivent permettre un gain significatif de la performance énergétique de la copropriété (35%) :



Copropriété immatriculée
au Registre National des
Copropriétés (RNC)



Copropriété avec minimum
75% d'habitations principales



Bâtiments construits
depuis 15 ans et +



obligatoirement d'être accompagné par un AMO :
Assistant à Maîtrise d'Ouvrage répertorié par l'ANAH

Prêt collectif Rénov'Occitanie

Objectif :

- **Financer le reste à charge pour les copropriétaires** (occupants ou bailleurs). Possibilité d'intégrer les aides dans le financement.
- **Un seul prêt** souscrit au nom du Syndicat des copropriétaires où chaque copropriétaire souhaitant adhérer choisit son **montant** de financement (selon sa quote part) et sa **durée**
- Liberté pour le copropriétaire d'adhérer ou non au prêt, **2 copropriétaires au minimum** pour monter le dossier

Avantages :

- **Pas de limite d'âge** pour adhérer au prêt collectif
- **Pas d'assurance**, seulement une caution est obligatoire
- **Une analyse simplifiée** : si le montant demandé est <23 000€, à fournir :
 - le bulletin d'adhésion
 - attestation notariée du bien
 - un RIB et un mandat SEPA
 - document d'identité
- **Une gestion facilitée pour le syndic**, prélèvement des mensualités directement sur le compte des copropriétaires

Critères d'éligibilité :

- Taux de propriétaires Occupants > à 30%
- Taux d'impayé faible < à 10 %
- Atteindre à minima 40 % d'économie d'énergie
- **Procédure de lancement du Prêt**
- Réalisation préalable d'un audit (scénario de travaux 40% minimum d'économie d'énergie)
- Vote préalable des travaux en AG avant vote d'une résolution pour mobiliser le prêt

Prêt collectif Rénov'Occitanie

- **Durée** : entre 1 et 20 ans maximum (chaque copropriétaire choisit sa durée souhaitée)
- **Plafond** : 75 000€ / copropriétaire (minimum de 3000 € / copropriétaire)
- **Une caution obligatoire mais non solidaire entre les copropriétaires en cas d'incident de paiement.**
En cas de défaillance d'un copropriétaire l'organisme de caution se retournera uniquement contre le copropriétaire défaillant
- **Débloqué des fonds** :
 - en 1 seule fois en totalité au début des travaux sur le compte du syndicat des copropriétaires
 - ou en plusieurs fois (factures ou appel de fond)
- **Frais de dossiers** : maximum 200 € / copropriétaire adhérent au prêt.
- Si le dossier de financement est monté par le partenaire Courtier alors ces frais de dossiers sont pris uniquement par ce dernier.

Durée	7 ans	10 ans	12 ans	15 ans	20 ans
Taux nominal	2.95%	2.95%	2.98%	2.98%	3.00%

Temps d'échanges avec les conseillers des guichets



pret-renovoccitanie@arec-occitanie.fr

copro-renovoccitanie@arec-occitanie.fr