



ATELIER EN LIGNE

Evolution des aides à la rénovation énergétique pour les copropriétés

Mardi 30 janvier • 18h

Les aides financières en Copropriété

30/01/2024

Une animation proposée par



Maison Energie Habitat Climat (MEHC)
du Pays d'Aix
Thomas VIGNERON



AGENCE LOCALE DE
L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT
Métropole Marseillaise

Agence Locale de l'énergie et du Climat (ALEC)
de la Métropole Marseillaise
Nouh AKRIM

I. PRÉSENTATION DES STRUCTURES	 5'
II. LE PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT	 5'
III. FINANCEMENT ET AIDES FINANCIÈRES	 10'
IV. EXEMPLES	 5'
QUESTIONS RÉPONSES	 30'

PRÉSENTATION DES STRUCTURES

Le service Public de la Rénovation de l'Habitat d'Aix-Marseille-Provence



Le SPRH se positionne comme un **tiers de confiance, facilitateur et incitateur** pour :

- ▶ Accompagner et faciliter le parcours de rénovation du particulier tout au long de son projet.
- ▶ Contribuer à la dynamique territoriale de la rénovation :
 - Actions partenariales
 - Animations territoriales
 - Animation comité technique

ESPACE
CONSEIL



Des structures complémentaires



Informations

Accompagnement



Juridiques

Fiscales

Financier

Mobilisation

Technique &
gestion de projet

LE SERVICE PUBLIC DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT (SPRH)

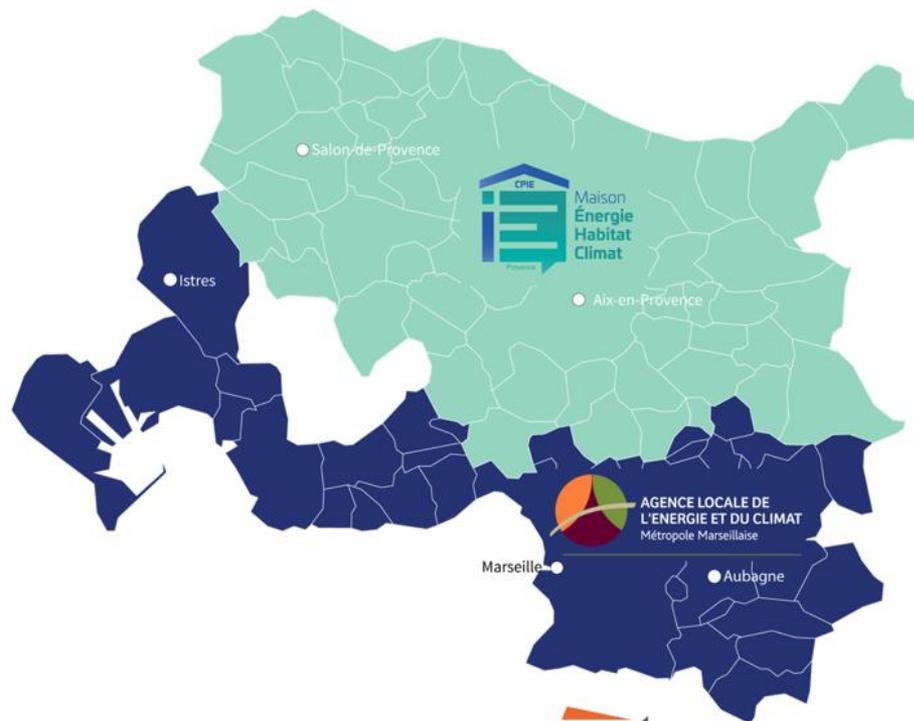
- **Accueil téléphonique et orientation sur le département :**



- **Outil numérique pour gérer son projet et trouver les professionnels référencés :**



- **Réseau des professionnels de l'immobilier partenaires :**

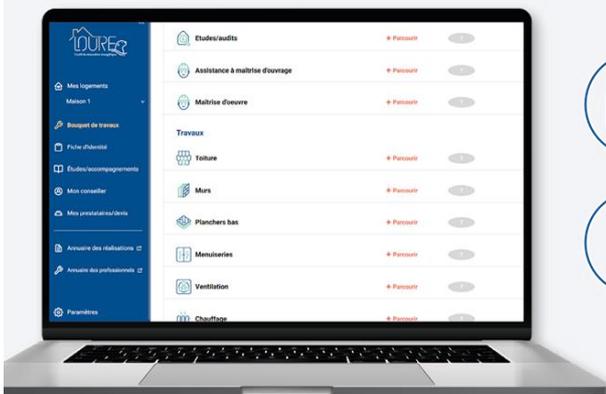


Conseil juridico-financier sur tout le territoire par l' **adil** des Bouches-du-Rhône

NOUVEAU



MON ESPACE NUMÉRIQUE GRATUIT POUR SIMPLIFIER MON PARCOURS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



loutre-renovation.fr



Un **espace projet**
pour votre logement



Une **carte interactive**
avec les projets de
rénovation finalisés



Un **annuaire des**
professionnels
proches de chez vous



Des **fiches conseil** en
fonction des types de
logements

CRÉER UN COMPTE

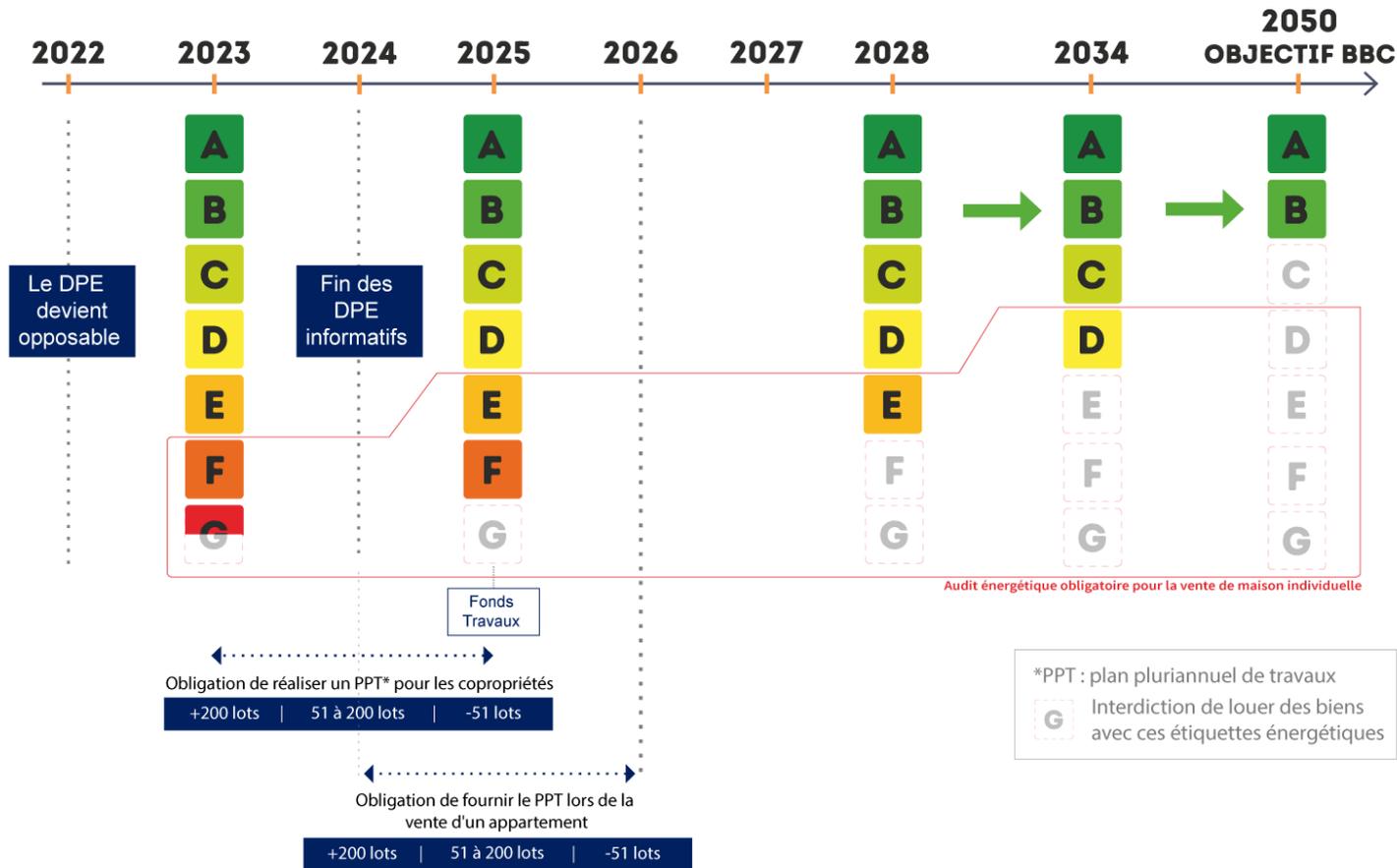


Avec le soutien de



Les aides financières en copropriété - 7

LE PARCOURS D'ACCOMPAGNEMENT



Obligatoire pour :

- ▶ Bâtiments d'habitation collective de plus de 15 ans
- ▶ A réactualiser tous les 10 ans

Dispense pour :

- ▶ Syndicats dont le DTG démontre l'absence de besoins de travaux

Définition :

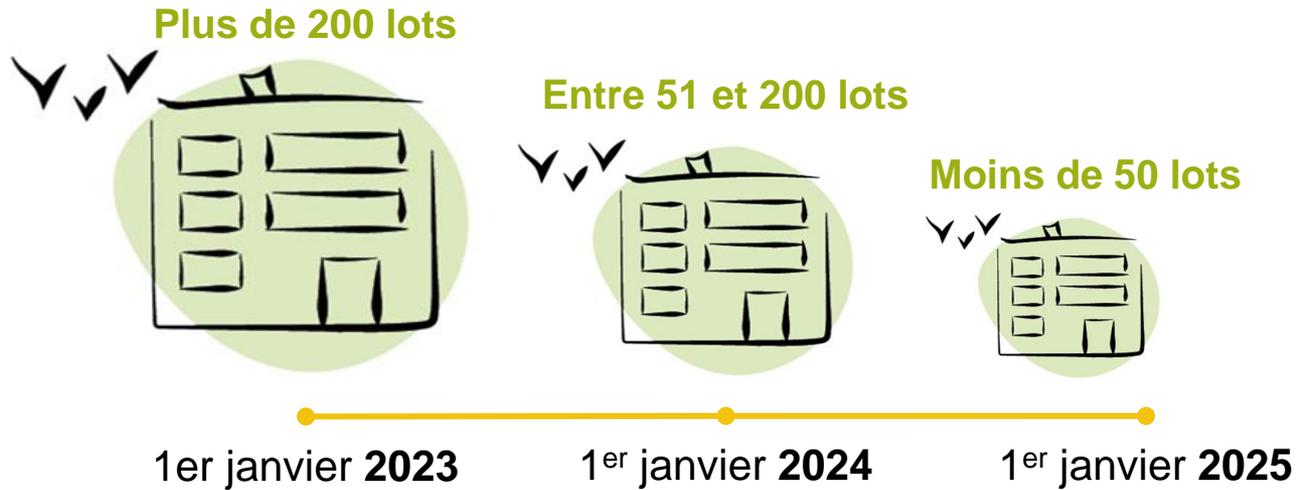
- ▶ Le PPPT est un document dont la conclusion est mise au vote
- ▶ Le PPT est l'échéancier une fois qu'il a été adopté par la copropriété



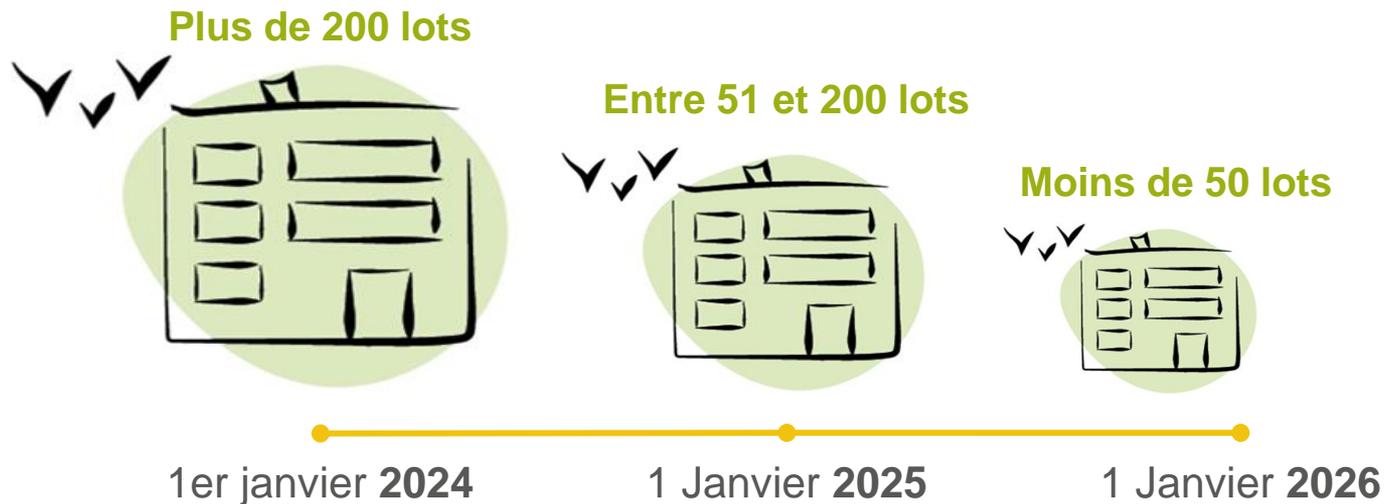
Contenu :

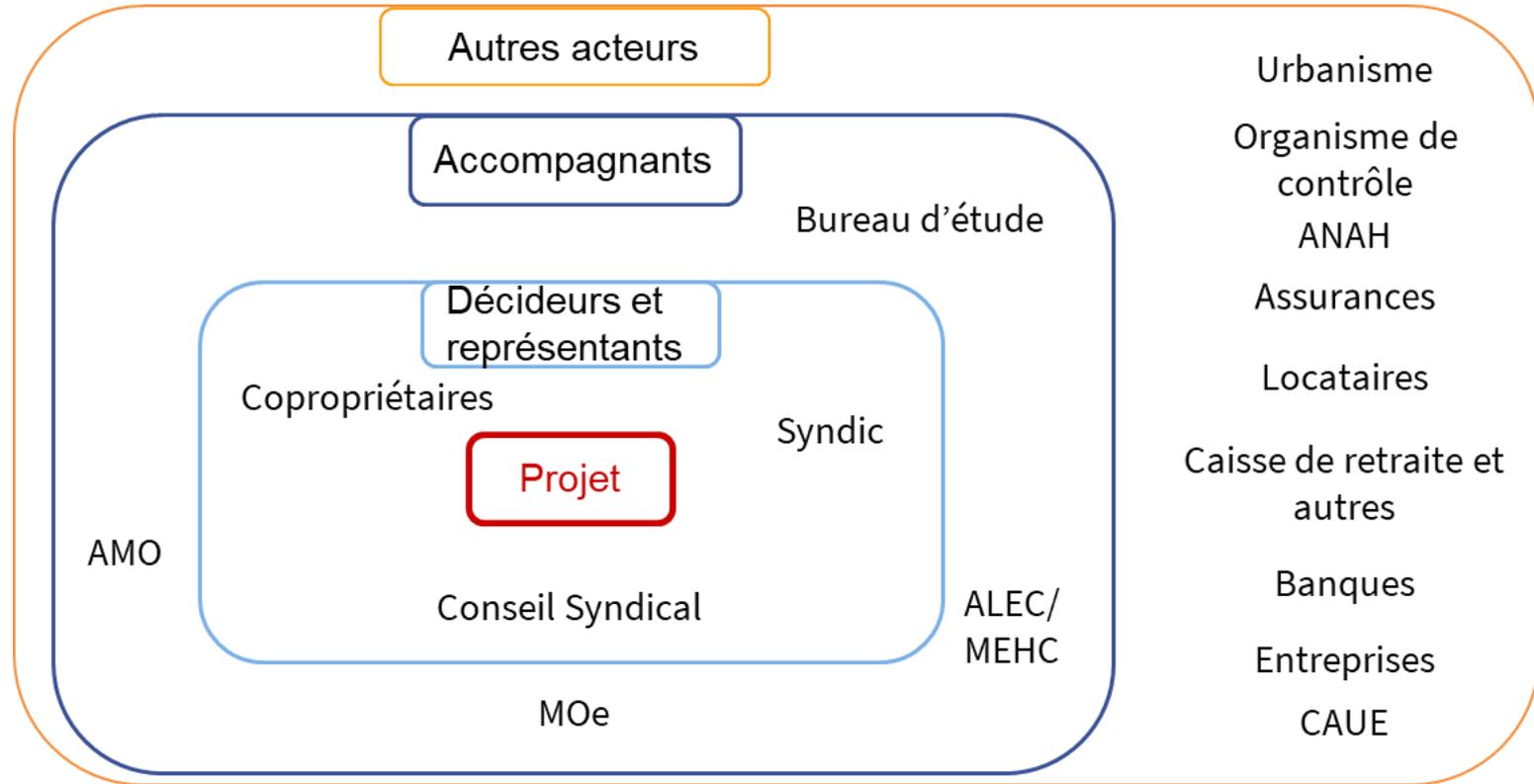
- ▶ **Une identification de travaux nécessaires pour :**
 - Sauvegarde et entretien de l'immeuble
 - la santé et la sécurité des habitants
 - Réaliser des travaux d'économie d'énergie
- ▶ Pour les travaux d'économie d'énergie, le gain énergétique et de gaz à effet de serre atteint
- ▶ **Pour chaque poste de travaux, une estimation des coûts et une hiérarchisation**
- ▶ **Enfin un échéancier sur 10 ans de ces travaux (le fameux PPT)**

Obligation d'élaborer un PPT

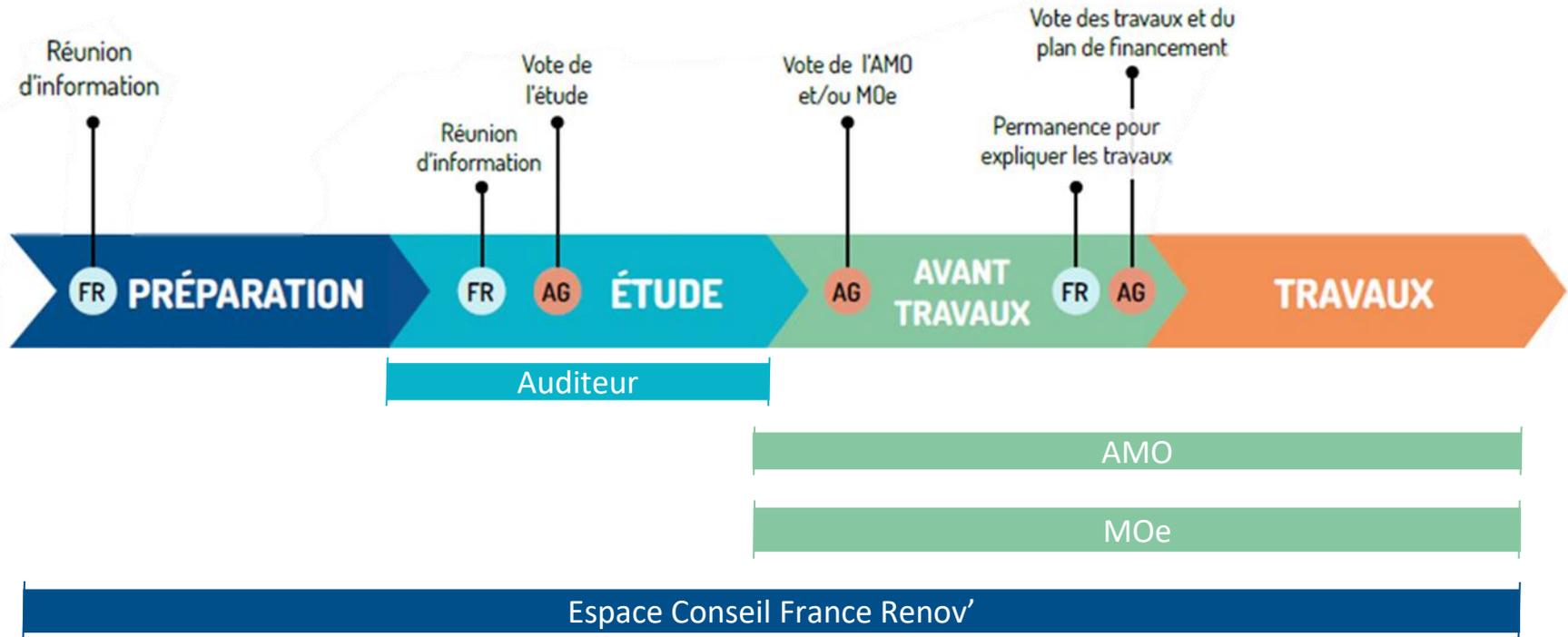


- ▶ Obligation de réaliser un **DPE collectif** pour les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant 2013





LE PARCOURS DE RÉNOVATION



Quelques exemples de documents dans le cadre d'un accompagnement de la copropriété :

Cahier des charges AUDIT/AMO/MOe

Cahier des Charges
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Version en date du

PHOTO

LA COPROPRIÉTÉ
Adresse :
Code postal :
Commune :

L'ESPACE CONSEIL FRANCE RÉNOV'
Nom de la structure : ASIC Métropole Marseillaise
Adresse : 18 rue FERRAZI 13008 MARSEILLE
Nom du/de la conseiller(e) :
Prénom du/de la conseiller(e) :
Téléphone : 04 84 89 45 10
Mail : coproprietes@espace.fr

Un Espace Conseil France Rénov' développe une mission de service public visant à informer gratuitement et de manière objective sur l'efficacité énergétique et la rénovation énergétique des logements. Les informations et/ou conseils fournis par un Conseiller France Rénov' au public sont indicatifs, non exhaustifs et à partir des seuls éléments présentés/observés par le public.

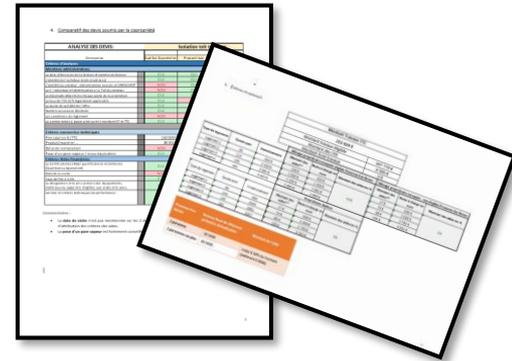
Le choix et la mise en œuvre des solutions découlant des informations et/ou des conseils présentés par un Conseiller France Rénov' relèvent de la seule responsabilité du public. La responsabilité du Conseiller France Rénov' et de la structure accueillant l'Espace Conseil France Rénov' ne pourra en aucun cas être recherchée.

Avec le soutien de :

ASIC MARSEILLE PROVENCE
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

Rapport d'accompagnement

- Analyse administrative et technique des devis
- Préfiguration financière



3. TRAVAUX - Cas concret d'aide à la sélection de l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage

1

Aide à la consultation :

- Fourniture d'une liste de professionnels
- Cahier des charges métropolitains AMO

2

L'accompagnement tout au long du processus :

- Participation aux réunions CS / AMO
- Analyse des devis selon une grille d'analyse basée sur le cahier des charges

3

Animation de la copropriété :

- Organisation d'une réunion d'information destinée à l'ensemble de la copropriété et/ou de permanence sur site



LES AIDES FINANCIÈRES

Les modalités de financement des travaux collectifs sont votées en assemblée générale

Appels de fonds

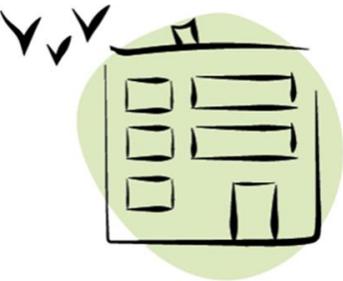
- date(s) d'exigibilité décidée(s) en AG lors du vote des travaux
- Quote-part définie selon la clé de répartition prévue au règlement de copropriété

Fonds travaux

- Imputation des travaux sur décision de l'AG (art. 25)

Emprunt Collectif

- Obligation de mettre la question à l'ordre du jour de l'AG
- Souscrit au nom du syndicat
- Adhésion libre des copropriétaires



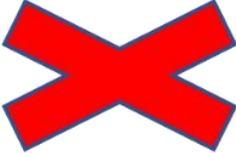
Travaux sur parties collectives



Travaux les plus performants pour l'habitat collectif



L'aide principale est une aide collective qui nécessite un projet plus ambitieux :

Aides collectives	Aides individuelles
<p>CEE (Certificats d'Economie d'énergie) => mobilisables par postes de travaux ou de façon globale</p> <p>Ma Prime Rénov' Copropriété => nécessite obligatoirement un programme de travaux ambitieux</p>	 <p>=> Il n'existe plus d'aides individuelles pour les travaux sur parties communes</p>

MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Quelles conditions ?

- Copropriété immatriculée
- 75% lots à usage d'habitation principale (66% si 20 lots ou moins)
- Copropriété de 15 ans ou +
- **Etude énergétique** justifiant de **35% ou de 50% d'économies d'énergie**

Quels acteurs ?

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage :

- Accompagnement technique
- Accompagnement financier
- Accompagnement social

Maître d'Oeuvre (MOE)

si montant de travaux subventionnable > 100k€

- Conception des travaux
- Consultation des entreprises
- Suivi de chantier

35% d'économie d'énergie :

Prime socle de **30%** du montant HT des travaux + montant MOe

Max. 7 500€/logement

AMO pris en charge à **50%** (max. 300€/log ; 500 €/log pour 20 lots ou moins)



- Si sortie de passoire énergétique (F,G vers D) : +10% du montant, plafond augmenté de **2 500€/log**
- Si la copropriété est considérée « fragile » : +20% du montant, plafond augmenté de **5 000€/log**
- Pour les PO très modestes et modestes : Primes individuelles de **3 000€/log** et de **1 500€/log**
- **Accessibilité PMR des accès de l'immeuble** pris en charge à **50%** (max. 10 000€/accès)

50% d'économie d'énergie :

Prime socle de **45%** du montant HT des travaux + montant MOe

Max. 11 250€/logement

AMO pris en charge à **50%** (max. 300€/log ; 500 €/log pour 20 lots ou moins)



Les Certificats d'Économie d'Énergie ou CEE



Les aides des fournisseurs / distributeurs d'énergie :

- Prime collective versée par un "obligé"
- Démarches à réaliser par le syndic et le conseil syndical **avant de signer le devis**
- La prime CEE peut être majorée selon le type de travaux et correspondre aux critères
- d'une fiche de travaux standards nommée **fiche d'opération standardisée**

Pour les projets avec 35% d'économie d'énergie = la prime est bonifiée CEE "Coup de Pouce"



Prime à valeur bonifiée et plancher en fonction du programme de travaux et de l'énergie utilisé avant et après le projet

2 types de prêts collectifs :

- **l'éco-prêt à taux zéro** pour les travaux de rénovation énergétique
- **le prêt collectif classique** pour les autres travaux portant sur parties communes

Les avantages de l'emprunt collectif :

- Pas de prise en compte les conditions individuelles des copropriétaires (âge, santé, taux d'endettement)
- Il existe une caution de désolidarisation
- Ne nécessite pas de changer de banque

2 banques proposent des prêts collectifs :

- La Caisse d'Épargne Ile de France
- DOMOFINANCE

Les Syndics Bénévoles ne sont pas éligibles !

LE FINANCEMENT DE PROJET EN COPROPRIÉTÉ

	Projet n°1	Projet n°2
Poste :	Ravalement des façade et étanchéité de la toiture	Programme global isolation + ventilation
Coût de l'opération :	225 956 €	547 288 €
Quote-part travaux moyens :	6 276 €	15 202 €
Aide financière :	0 €	5 250 €
Mensualité / Prêt sur 15 ans:	38 €/mois	58 €/mois
Economie par mois en € :	0 €	25 €/mois
Effort mensuel "réel" :	38 €/mois	33 €/mois

EXEMPLE

Immeuble des années 60-80

Statut : En cours de travaux

Nombre de logement : 150 logements

Localisation : Marseille



Isolation thermique par l'extérieur



Isolation du plancher bas par soufflage



Isolation du toit-terrasse



Chauffage central gaz à condensation

Enveloppe bâti

Equipements



Montant des travaux :

1 200 000 €



Montant des aides (prévisionnel) :

552 000€

(hors aides individuelles)



Economie d'énergie :

43%



Durée de l'accompagnement :

2 ans

Immeuble de 1960

Statut : En cours de travaux

Nombre de logement : 40 logements
2 bâtiments



Travaux :

- Mise à niveau chaufferie et équilibrage du réseaux
- Isolation des planchers bas
- Isolation par l'extérieur des murs
- Isolation des toitures terrasses
- VMC Hygro A

Economie d'énergie : 50 %

Montant des travaux et prestations intellectuelles : 850 000€

Aides financières : 300 000€

Durée de l'accompagnement : 4 ans

Données pour un T3

- ▶ Quote part totale : 18 500 €
- ▶ Aides : 6 100 €

Hypothèses sur l'emprunt T3		
Montant emprunté	15 887 €	
	ECO PTZ	Prêt complémentaire
Résultat pour une durée de 20 ans		
Montant emprunté	10 837	5050
Mensualités	45 €	34 €
Mensualités totales	79 €	
Economies d'énergies mensuelles estimées	- 41 € par mois	
Effort réel	38 € par mois	



QUESTIONS DES PARTICIPANTS

Contacts :



infoenergie@alecmm.fr



04 84 89 45 10



www.alecmm.fr



infoenergie@cpiе-paysdaix.com



04 42 93 03 69



www.eco-renovez.fr