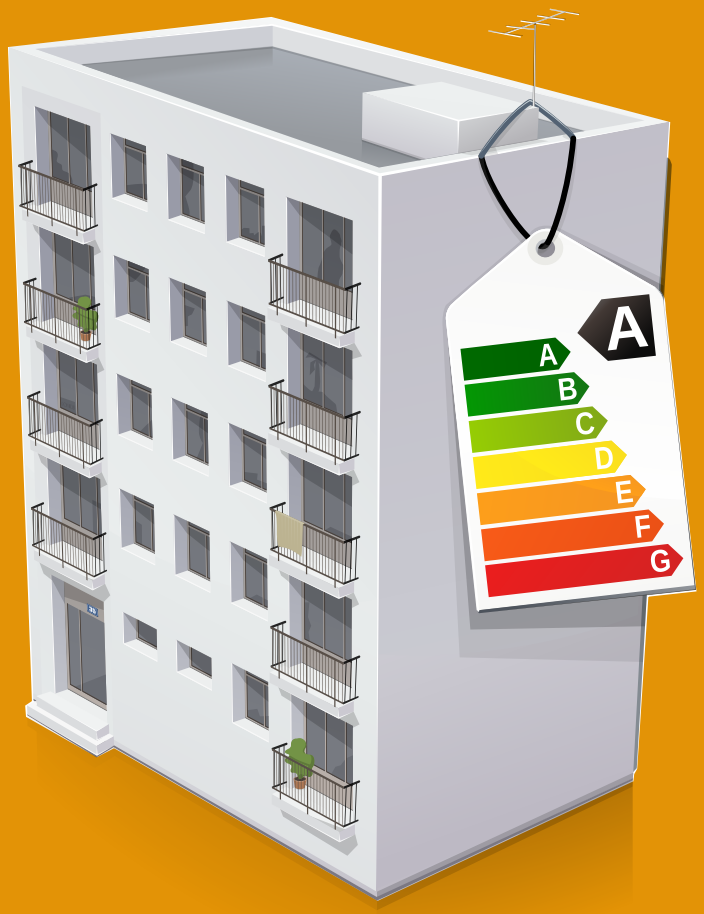
Rénovation énergétique de ma copro

DOSSIER DOCUMENTAIRE



Tout commence par une solide info !

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement des Hautes-Pyrénées

Agence nationale de l'habitat
Anah

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

« 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 connaitre 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 syndics 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 Rénov'Occitanie

POURQUOI RÉNOVER ?

1. **Concilier les travaux nécessaires avec une rénovation énergétique**
2. **Réduire les dépenses d'énergie et les charges**
3. **Répondre aux exigences légales**
4. **Profiter des aides favorisant les rénovations globales**
5. **Valoriser votre bien en le rendant plus confortable et plus économe**

LEXIQUE

Projet de Plan Pluriannuel de travaux :
Etude technique et énergétique du bâtiment qui permet aux copropriétaires de disposer d'un outil unique répertoriant les travaux à réaliser et les opportunités énergétiques à mettre en oeuvre, avec leurs coûts, leur urgence et leur performance.
Outil d'aide à la décision permettant de choisir et de voter un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT).
Le PPPT est composé de différents plans pluriannuels de travaux qui répondent au besoin de la copropriété.
Les copropriétés qui ont fait un DTG ne laissant apparaitre aucun projet de travaux sur les 10 années sont exemptées de PPPT.

Plan pluriannuel de travaux :
Le Projet de Plan Pluriannuel de travaux une fois réalisé propose deux ou trois scénarios de travaux qui devront à leur tour être présentés en Assemblée Générale pour être votés à la majorité. Le scénario retenu devient ainsi le Plan Pluriannuel de la copropriété.

Diagnostic technique global :
Le Diagnostic technique global (DTG), précise l'état général de l'immeuble et contient une projection sur les 10 années à venir des éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien. Il intègre un audit énergétique ou un DPE, mais va plus loin.

Audit énergétique :
C'est un état des lieux détaillé de la performance énergétique et environnementale d'un immeuble ou logement. Il propose plusieurs scénarios de travaux pour améliorer les performances et le confort. Il apporte des informations complémentaires au DPE. Il repose sur une analyse plus complète et ne s'y substitue pas.

Diagnostic de performance énergétique collectif :
Le DPE collectif sert principalement à estimer la consommation d'énergie et les taux d'émission de gaz à effet de serre d'un bâtiment collectif. Il attribue une étiquette énergétique à l'immeuble.

Passoire thermique :
Tout logement dont le diagnostic de performance énergétique, DPE, affiche une classe F ou G est considéré comme une passoire thermique. Terme qui définit un logement énergivore.

Copropriété fragile :
L'Anah (Agence nationale de l'habitat) estime qu'une copropriété est fragile lorsque le taux d'impayés est supérieur 8 % en fonction de la taille des copropriétés.

Accessibilité :
Adaptation des parties communes (porte d'entrée, halls, accès à l'immeuble) à la perte d'autonomie.

NOTES

Fiche 1

RÉNOVATION ÉNERGETIQUE LES ÉTAPES CLÉS

Les acteurs du projet

Le syndicat
des copropriétaires décisionnaires

Le Syndic
pilote

Le Conseil Syndical
assiste le syndic

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 règlementaires :

- Plan pluriannuel de travaux
- Etude énergétique avec étiquette avant et après travaux correspondant au projet financé (*Nécessaire pour demander Ma Prime Rénov'Copro*)
- Diagnostic de performance énergétique collectif

À chaque étape décisive, vote en Assemblée Générale

3 DÉFINIR ET CONCEVOIR SON PROJET

- Choix d'un maitre d'oeuvre ou architecte
- Choix d'un assistant à maitrise 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.

Fiche 2

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	Entre 51 et 200 lots	Moins de 51 lots
2023	2024	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

COPROPRIETES construites AVANT 2013

Plus de 200 lots	Entre 50 et 200 lots	Moins de 50 lots
2023	2024	2025	2026

QU'EST-CE QUE LE DPE COLLECTIF ?

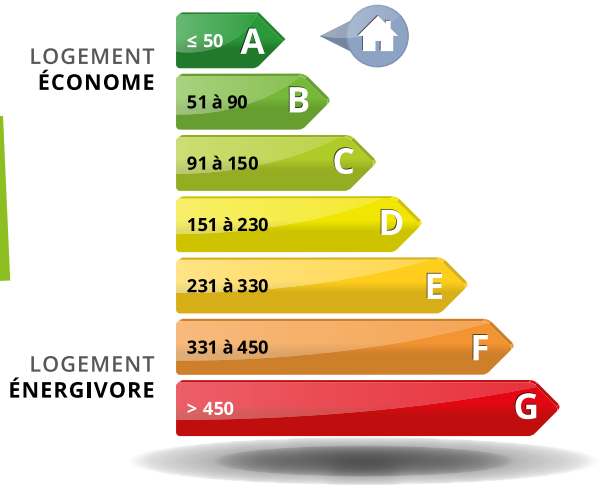
Description de l'état énergétique de la copropriété avec une étiquette énergétique et climat intégrant des recommandations de travaux.

Fiche 3

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

1er janvier 2023 — *Interdiction de mise en location si la consommation > 450 kWh/m²/an*
classe G+

1er janvier 2025 — *Interdiction de louer les logements*
classés G

1er janvier 2028 — *Interdiction de louer les logements*
classés F

1er janvier 2034 — *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.

Fiche 4

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*)

MaPrimeRénov'
Copropriété

MaPrimeRénov'
Copropriété
Fragile

MaPrimeRénov'
Copropriété
Petite Copropriété
(programme expérimental)

Mais aussi :

Certificats d'économie d'énergie (CEE)

Primes des fournisseurs d'énergies.

TVA à taux réduit

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.

Emprunt collectif bancaire

Emprunt collectif Rénov'Occitanie
(cf fiche 6)

Eco Prêt Taux Zéro Copropriété

Prêt Avance Mutation

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

Fiche 5

ZOOM SUR MA PRIME RÉNOV COPRO

MaPrimeRénov' Copropriété

LES AIDES MOBILISABLES PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

AIDES SOCLES

AIDE DE 1ER 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 1er 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 1er niveau plafonnée à **7 500 €** / logement.

OU

AIDE DE 2ÈME 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 2ème 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 % du montant HT € par logement)

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

Fiche 6

LES OFFRES D'ACCOMPAGNEMENT RÉNOV'OCCITANIE

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

Initiés 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'A.M.O. est 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 batiment 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 3 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

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

Du 1er janvier au 31 décembre 2025
de 600€ à 400€TTC
en moyenne par lot d'habitation
suivant la taille de votre copropriété

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

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. s'applique au 1er janvier 2025 *(voir détail fiche 5)*

Fiche 6

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.

Les principales conditions sont les suivantes :

- Taux de 30% de propriétaires occupants en résidence principale
- Taux d'impayé inférieur à 10%
- Pas de limite d'âge
- Pas d'assurance
- Gain énergétique de 40% minimum après travaux

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 (Minimum de 2 copropriétaires pour constituer un dossier).

→ Durée du prêt : de **1 à 20 ans**

→ **Taux fixe** bonifié par la région Occitanie 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.

Pour pouvoir mobiliser ces accompagnements :

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)

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement des Hautes-Pyrénées

Permanences assurées sur RDV
Résidence Brasilia
24 rue Larrey
65000 Tarbes
Tél : 05 62 34 67 11

Agence nationale de l'habitat
Anah

3 rue Lordat
65000 Tarbes
Tél : 05 62 51 41 41

Ne pas jeter sur la voie publique - Département des Hautes-Pyrénées, Direction de la communication - 04/2025