

Task 2.5

« Training modules for trades / management committees & voluntary agents / users »



Les aides à la rénovation énergétique pour une maison individuelle




Quelles aides et pour quels ménages?




This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.





Les plafonds de revenus



Nombre de personnes	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus intermédiaires	Revenus supérieurs
1	14 879 €	19 074 €	29 148 €	Supérieur à 29 148 €
2	21 760 €	27 896 €	42 848 €	Supérieur à 42 848 €
3	26 170 €	33 547 €	51 592 €	Supérieurs à 51 592 €
4	30 572 €	39 192 €	60 336 €	Supérieurs à 60 336 €
5	34 993 €	44 860 €	69 081 €	Supérieurs à 69 081 €
Par personnes supplémentaires	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

Sommaire



- I. MaPrimeRénov'
- II. CEE / Coup de Pouce
- III. Programme « MaPrimeRénov Sérénité » de l'ANAH
- IV. Taux de TVA réduit à 5,5%
- V. Eco-PTZ
- VI. Aides locales



Des aides soumises à plafonds de revenus



MaPrimeRénov' Coup de Pouce/CEE	→	Tous les ménages
ANAH MaPrimeRénov Sérénité	→	Ménages aux revenus modestes et très modestes
Ecochèque Logement de la Région Occitanie	→	Conditions de ressources propres au dispositif



Récapitulatif selon les profils de ménages

Profil ménage	Poste par Poste	25%	35%	40%	55%
Très modestes	MPR Poste par Poste	MPR Poste Par Poste CEE Poste par Poste	HMS	HMS	HMS
				Ecochèque *	Ecochèque *
Modestes	MPR Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	HMS	OU	OU
				MPR Poste par Poste + Bonus France Relance	MPR Réno Globale + Bonus France Relance
Intermédiaires	CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste	MPR Poste par Poste + Bonus France Relance	MPR Réno Globale + Bonus France Relance
Supérieurs	CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste + Bonus France Relance	MPR Réno Globale + Bonus France Relance

* Soumis à condition de ressources et d'accompagnement dans le cadre de Rénov'Occitanie

Les travaux éligibles – Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Chaudière gaz à très haute performance énergétique	RGE		Non éligible	
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1 200 €	800 €	400 €	
Chauffe-eau thermodynamique	RGE			
Pompe à chaleur air/eau	RGE 4 000 €	3 000 €	2 000 €	Non éligible
Pompe à chaleur géothermique ou solarothermique	RGE 10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Chauffe eau solaire individuel	RGE 4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Système solaire combiné	RGE 10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Partie thermique d'un équipement PVT eau	RGE			
Poêle à buches	RGE 2 500 €	2 000 €	1 000 €	

MaPrimeRénov'

MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Toulouse métropole
rénovation

Les travaux éligibles – Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Poêle et cuisinière à granulés	RGE 3 000 €	2 500 €	1 500 €	Non éligible
Chaudière à bûches	RGE 8 000 €	6 500 €	3 000 €	
Chaudière à granulés	RGE 10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Foyer fermé et insert à bûches ou granulés	RGE 2 000 €	1 200 €	600 €	

Les bénéficiaires

- > **Les propriétaires occupants**
 - Le logement est occupé à titre de résidence principale au début des travaux
 - Il est construit depuis plus de 2 ans
- > **Nouveauté juillet 2021 : les propriétaires bailleurs**
 - Les propriétaires bailleurs qui mettent un bien à la location
 - Ils doivent s'engager à louer leur bien pendant 5 ans

Les travaux éligibles – Les travaux d'isolation

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Isolation des murs par l'extérieur (surface limitée à 100m²)	RGE 75€/m²	60€/m²	40€/m²	15€/m²
Isolation des murs par l'intérieur	RGE 25€/m²	20€/m²	15€/m²	7€/m²
Isolation des rampants de toiture ou plafonds de combles	RGE 25€/m²	20€/m²	15€/m²	7€/m²
Isolation des toitures terrasses	RGE 75€/m²	60€/m²	40€/m²	15€/m²
Isolation des parois vitrées (en remplacement de simple vitrage)	RGE 100€ par équipement	80€ par équipement	40€ par équipement	Non-éligible

Les travaux éligibles – Les autres travaux

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Audit énergétique	RGE 500 €	400 €	300 €	Non éligible
Ventilation double flux	RGE 4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Dépose cuve à fioul	1 200 €	800 €	400 €	
Forfait AMO	150 €	150 €	150 €	150 €
Forfait rénovation globale	RGE -	-	7 000 €	3 500 €
Forfait Bonus travaux sortie de passoire énergétique	RGE 1 500 €	-	-	-
Forfait Bonus Bâtiment Basse Consommation	RGE 1 500 €	1 500 €	1 000 €	500 €



Un accompagnement possible

Il est possible de se faire accompagner par un tiers, un mandataire (opérateur, entreprise de travaux, toute personne de votre choix) afin de solliciter les aides.

Depuis le 1^{er} Janvier 2021, une partie de l'accompagnement peut être financée par MaPrimeRénov' dans le cadre du forfait AMO (150€). L'accompagnement devra être effectué par une entreprise différente de celle qui fait les travaux.



Forfait « rénovation globale »

- **Pour qui ?** Propriétaires bailleurs ou occupants
- aux **revenus intermédiaires**
- aux **revenus supérieurs**

Remplace les aides forfaitaires poste de travaux

- **Pour quels types de travaux ?** Les travaux permettant un gain énergétique de 55%

- **Quel est le montant de l'aide ?**

- **7 000 €** pour un ménage aux revenus intermédiaires
- **3 500 €** pour un ménage aux revenus supérieurs

- **A quelles conditions ?**

- Le projet de rénovation s'appuie sur un audit
- Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Les étapes d'une demande

ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

1. Effectuer des devis avec des artisans RGE et choisir son professionnel
2. Créer son compte sur le site www.primerenov.gouv.fr et déposer sa demande ainsi que ses pièces
3. Réception d'un accusé de réception
4. Possibilité de demander un acompte
5. Réalisation des travaux par l'artisan RGE
6. Réception du paiement de MaPrimeRénov en transmettant la facture sur la plateforme en ligne



Bonus France Relance

2 types bonifications sont prévues pour certains programmes de travaux

- Forfait « Bonus pour les travaux permettant la sortie du statut de passoires thermiques » (logement étiqueté F ou G)
- Forfait « BBC » (permettant d'atteindre une étiquette B ou A)

- **Montant :**

- 1 500 € pour les ménages très modestes et modestes
- 1 000 €
- 500 €



- **A quelles conditions ?**

- Le projet de rénovation s'appuie sur un audit qui aura prescrit la sortie du statut de passoire énergétique ou de l'atteinte d'une très bonne performance énergétique
- Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Une aide cumulée

- ➔ Plusieurs primes peuvent être sollicitées dans la limite de 20 000 €/5 ans pour un même logement
- ➔ Les bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents dans la limite de 20 000 €/5 ans.
- ➔ **Cumul possible :** CEE, aides des collectivités locales, TVA 5,5%
- ➔ **Non cumulable :** avec les aides de l'ANAH MaPrimeRénov Sérénité
- ➔ Un montant (prenant en compte le montant des CEE) plafonné à :
 - 90% de la dépense éligible pour les ménages très modestes
 - 75% pour les ménages modestes
 - 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires
 - 40% pour les ménages aux revenus supérieurs
- ➔ Le montant cumulé de MPR et des aides publiques et privées ne peut pas dépasser 100% de la dépense éligible.



CEE et COUP DE POUCE



Le Coup de Pouce Isolation

	Prime modeste	Prime autres ménages
Isolation combles, toiture et plancher bas	12 €/m ²	10 €/m ²

⚠ Point de vigilance : « **L'isolation à 1€** » ⚠

Certaines entreprises privées proposent des travaux d'isolation à 1€

- ➡ La prime CEE couvre le coût des travaux
- ➡ Surtout si le montant des CEE est majoré du fait des ressources
- ➡ **Attention au démarchage et à la qualité des travaux**



CEE et CDP

Ce dispositif contraint les entreprises fournissant de l'énergie à intervenir auprès des consommateurs afin de proposer des aides financières à la rénovation énergétique

Les aides sont versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de prime, de bon d'achats ou de prêts bonifiés

- ➡ Pour les propriétaires occupants/bailleurs, locataire ou occupants à titre gratuit
- ➡ Il est nécessaire de faire réaliser les travaux par un artisan **RGE**



La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique

- Le démarchage téléphonique pour les travaux de rénovation est interdit (*article L223-1 du Code de la consommation*)
- N'hésitez pas à contacter les conseillers FAIRE pour discuter de votre projet
- Les services publics ne vous démarcheront jamais ! Attention aux entreprises qui prétendent agir pour le compte d'un organisme public ou intervenir dans le cadre de travaux rendus obligatoires par des dispositions légales !
- Ne communiquez jamais vos coordonnées bancaires et ne signez pas un devis dans la précipitation !
- Attendez l'achèvement des travaux pour signer l'attestation de fin de chantier



Le Coup de Pouce Chauffage

	Prime modeste	Prime autres ménages
Remplacement d'une chaudière individuelle par		
Chaudière biomasse performante	4 000 €	2 500 €
Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau		
Système solaire combiné		
Pompe à chaleur hybride		
Raccordement réseau EnR&R	700 €	450 €
Chaudière gaz à THPE	1 200 €	600 €
Remplacement d'un équipement au charbon par		
Appareil de chauffage au bois très performant	800 €	500 €
Remplacement d'anciens convecteurs par		
Radiateurs électriques performants	100 €	50 €

La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique

Si les pratiques d'une entreprise vous paraissent frauduleuses, vous pouvez les signaler à la DDPP par le biais du site internet signal.conso.gouv.fr



En cas de litige avec une entreprise RGE, vous avez la possibilité d'effectuer une réclamation via ce lien <https://www.faire.gouv.fr/iframe/reclamation>.



Le Coup de Pouce « Rénovation performante Maison Individuelle »

Les travaux doivent permettre d'atteindre des **économies d'énergie de 55%**

Ils devront être réalisés sur la base d'un audit énergétique, contrôlés par un bureau de contrôle indépendant, et si le bénéficiaire le souhaite avec l'aide d'une AMO

Il est ouvert pour des opérations dont la date d'engagement intervient avant le 31 Décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 Décembre 2026.

Les travaux doivent comprendre un des gestes d'isolation suivants :

- Isolation thermique d'au moins 75% des murs extérieurs
- Isolation thermique d'au moins 75% de la toiture
- Isolation thermique d'au moins 75% des combles perdus

	Chaleur renouvelable ≥ 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Remplacement chaudière à charbon/fioul	500 ou 400€/MWh	300 ou 200€/MWh
Autre situation	400 ou 300€/MWh	250 ou 150 €/MWh



Les bénéficiaires

- Propriétaire occupant
- Soumis à **plafond de ressource** du bénéficiaire (**très modestes** ou **modestes**)
- Logement achevé depuis **plus de 15 ans**
- Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ dans les 5 dernières années (sauf OPAH)
- Obligation d'avoir recours à un professionnel RGE



Chronologie demande de CEE

- La demande et la contractualisation du CEE avec l'entreprise dont l'offre commerciale correspond aux travaux à réaliser, doit se faire **avant la signature du devis**.

(si le devis est signé avant la contractualisation de l'incitation, le bénéfice du CEE est perdu)

Attention : Une seule demande d'aide CEE est possible pour les travaux réalisés

- L'entreprise distributrice de CEE doit s'engager par écrit à apporter une incitation à réaliser des économies d'énergie, la contractualisation mentionne la nature de l'incitation. Ce document doit vous être transmis.
- L'entreprise qui réalise les travaux doit être qualifiée RGE.



Les conditions

- **50% ou 35% du montant HT des travaux** dans la limite de 15 000€/10 500€ (ou 50 000€ si insalubrité)
- Au moins **35% d'économies d'énergie**
- Accompagnement par un opérateur spécialisé obligatoire

+ Prime « Habiter Mieux » : 10% du montant total des travaux dans la limite :

- o De 3 000€ pour les ménages très modestes
- o De 2 000€ pour les ménages modestes

- 2 bonus cumulables :
- **Un bonus sortie de passoire thermique de 1 500 €**
 - **Un bonus BBC de 1 500€**



Programme « MaPrimeRénov Sérénité » de l'ANAH



L'accompagnement par un opérateur-conseil

Les personnes bénéficiant du programme « Habiter Mieux Sérénité » doivent se faire assister par un opérateur conseil

Il s'agit d'un spécialiste de l'habitat qui vous assiste en réalisant :

- Un diagnostic du logement
- Une définition et un chiffrage du projet
- Des démarches afin d'obtenir toutes les aides financières mobilisables



La demande

Créer son dossier sur la plate-forme ANAH :

www.monprojet.anah.gov.fr



Une aide en ligne qui change tout !

Pour être orienté vers votre contact local de l'ANAH ou bénéficier des conseils d'un opérateur :



ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX



Les étapes d'une demande

5,5%

Pour les **travaux d'amélioration de la performance énergétique**

- Propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, SCI
- Logement achevé depuis plus de 2 ans et occupé à titre de résidence principale/secondaire

- Ce taux concerne la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements qui étaient éligibles au Crédit d'impôt pour la Transition énergétique (CITE). Le taux s'applique également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés (consultez la liste des travaux induits dans l'instruction fiscale suivante : BOI-TVA-LIQ-30-20-95).

10%

Pour les **travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien** réalisés dans les logements de plus de 2 ans.

20%

Pour l'intégralité des travaux s'ils conduisent à la **production d'un immeuble neuf** au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts ou s'ils **augmentent la surface existante de plus de 10%** ou encore pour l'installation d'un système de climatisation.



Des dispositions spécifiques pour les bailleurs

- Subvention maximale de 25% du montant des travaux dans la limite de 187,5€/m² (soit 15 000€)
- Au moins 35% d'économies d'énergie
- Conventonnement du logement sous conditions sur 9 ans (ressources du locataire, plafond de loyer)
- Obligation d'avoir recours à un opérateur spécialisé pour l'accompagnement aux travaux (aide à l'AMO plafonnée à 583€)
- + Prime « Habiter mieux » : aide forfaitaire de 1 500/2 000€

Prendre contact avec l'opérateur territorialement compétent pour constituer un dossier



L'éco-PTZ



Pour la rénovation énergétique de l'habitat



Le taux de TVA réduit à 5,5 %



Les conditions

- Propriétaire occupant, bailleur, copropriétaire, SCI
- Logement occupé à titre de résidence principale
- Logement achevé depuis plus de 2 ans à la date début des travaux
- Remboursement sur 20 ans
- Obligation d'avoir recours à un artisan RGE

Ce prêt est distribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat



Les travaux

- **Travaux d'isolation :**
 - De la totalité de la toiture
 - Ou des murs donnant sur l'extérieur
 - Ou des planchers bas, vide sanitaire ou passage ouvert
- **Remplacement d'au moins la moitié des fenêtres et portes-fenêtres donnant sur l'extérieur**
- **Travaux sur le chauffage ou l'eau chaude sanitaire :**
 - Chaudière THPE, PAC air/eau, PAC géothermique, etc...
 - Chaudière/poêle à bois, chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique ou solaire,
 - Capteurs solaires, PAC dédiée à la production d'eau chaude



Eco-Chèque de la région Occitanie

- Travaux réalisés par une **professionnel RGE**
- **Au moins 40% d'économies d'énergie**
- **A l'exclusion :**
 - o Equipements photovoltaïques
 - o Travaux d'isolation des combles perdus,
 - o Bouquet de travaux composés des 2 lots « isolation des combles perdus » et « installation ou changement d'un système de ventilation »
 - o Logements soumis à la réglementation thermique 2012
- **Propriétaire occupant**
- Soumis à plafond de ressource du bénéficiaire → **1 500€**
- Les travaux ne doivent donc pas débiter avant la réception de l'éco-chèque par le bénéficiaire

Partis fiscales	Revenu fiscal de référence
1	18 500€
1,5	28 000€
2	33 500€
2,5	36 000€
3	38 500€
3,5	41 500€
4	46 500€
Personne suppl.	+ 5 500€

Soumis à l'accompagnement prévu dans le cadre du Parcours Rénov'Occitanie



Les travaux

	Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique globale	Assainissement collectif
		2 travaux	3 travaux ou plus		
Montant maximal du prêt	15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €	10 000 €

Un éco-PTZ complémentaire

Il peut être demandé dans les 5 ans suivants l'émission du 1^{er} prêt. Les deux éco-PTZ cumulés ne doivent pas dépasser 50 000 € pour un même logement



L'accompagnement aux travaux avec votre guichet Rénov' Occitanie

Pour un **projet de rénovation énergétique ambitieux**, le guichet Rénov'Occitanie vous propose un parcours d'accompagnement complet composé de 2 phases :

Phase 1 de définition du projet pour 90€ TTC (au lieu de 660€) comprenant :

- Audit énergétique réalisé par le prestataire de l'AREC
- Proposition de 2 scénarii :
 - o soit pour atteindre au moins 40% de gain énergétique
 - o soit d'atteinte du label BBC
- Proposition d'un plan de financement

Phase 2 d'accompagnement aux travaux pour 480€ TTC (au lieu de 1560€) comprenant :

- Analyse des devis
- Assistance à la rédaction des dossiers de demande d'aides
- Assistance à la maîtrise des travaux
- Suivi des consommations 3ans après achèvement des travaux

Il est finançable par le prêt Rénov'Occitanie.



Ma rénovation énergétique



Les aides locales







Prêt Individuel de Rénov'Occitanie

- Prêt sous la forme d'un prêt à la consommation
- N'est pas soumis à condition de revenus
- Durée de 4 à 22 ans
- Crédit à taux fixe (jusqu'à 1% pour 20ans)
- Montant entre 1 000€ et 75 000€

Au-delà des 5 000€ empruntés, obligation de souscrire une assurance et une caution

- Frais de dossier selon le montant emprunté
 - 100€ pour un montant < à 2 500€
 - 250€ pour un montant > à 2 500€

Le début des remboursement n'intervient qu'à l'achèvement des travaux

- Le Prêt R'Occ peut être sollicité en dehors du parcours R'Occ



Les aides de Toulouse Métropole

En complément des aides de l'ANAH : 

- **Propriétaires occupants**
- Pour les ménages très modestes → 25% dans la limite de 3 000 €
- Pour les ménages modestes → 15% dans la limite de 2 000 €
- **Propriétaires bailleurs**
- Au moins 35% d'économie d'énergie dans le logement
- Aides plafonnées à 80m²
- Logement achevé depuis plus de 15 ans
- Conventonnement ANAH du logement

Montant de l'aide :

- loyer intermédiaire → 10%
 - loyer social → 20%
 - loyer très social → 30%
- } Plafonné à 750€/m² pour 80 m²



LES AIDES A LA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE

Public visé : tous



Les aides de Toulouse Métropole

Prime Eco-Rénovation



- **Prime Rénovation de 1 000 €**
- Pour les propriétaires occupants/bailleurs
- Non-éligible aux aides de l'ANAH
- Pour les travaux d'économie d'énergie permettant un gain de 40%
- **Prime « Rénovation BBC »**
- 3 500 € pour un montant de travaux inférieur à 40 000 €
- 5 000 € pour un montant de travaux supérieur à 40 000 €

Possibilité de bonification allant jusqu'à 2 500 € pour l'usage de « matériaux bio-sourcés »

! Soumis à la réalisation d'un audit énergétique par Rénov'Occitanie

Contact :
Espace Info Energie
05 67 69 69 67



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



Merci de votre attention

ADIL31
4, rue Furgole 31000 TOULOUSE
05 61 22 46 22

www.adil31.org



Adil31



Quelles aides et pour quels ménages?



Des aides soumises à plafonds de revenus

MaPrimeRénov' Coup de Pouce/CEE	→	Tous les ménages
ANAH MaPrimeRénovSérénité	→	Ménages aux revenus modestes et très modestes
Ecochèque Logement de la Région Occitanie	→	Conditions de ressources propres au dispositif



MaPrimeRénov individuelle Présentation

MaPrimeRénov est une aide forfaitaire, accordée par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

- Travaux d'économie d'énergie effectués par un professionnel **RGE** pour certains travaux
- Pour tous les **propriétaires occupants**
- Pour les **propriétaires bailleurs**, si location de minimum 5 ans
- Montant de l'aide en fonction des travaux, des ressources et du gain énergétique
- Uniquement pour les **résidences principales**
- Logements achevés il y a **plus de 15 ans**

Attention : MPR individuelle ne s'applique pas sur des quotes-parts de travaux collectifs ni même sur des travaux privatifs d'intérêt collectif (qui relèvent de MPR copropriété), mais uniquement sur des travaux individuels.



Les plafonds de revenus

Nombre de personnes	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus intermédiaires	Revenus supérieurs
1	14 879 €	19 074 €	29 148 €	Supérieur à 29 148 €
2	21 760 €	27 896 €	42 848 €	Supérieur à 42 848 €
3	26 170 €	33 547 €	51 592 €	Supérieurs à 51 592 €
4	30 572 €	39 192 €	60 336 €	Supérieurs à 60 336 €
5	34 993 €	44 860 €	69 081 €	Supérieurs à 69 081 €
Par personnes supplémentaires	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

MaPrimeRénov individuelle Les plafonds de ressources

Composition du foyer	MaPrimRénov Bleu Très modeste	MaPrimRénov Jaune Modeste	MaPrimRénov Violet Intermédiaire	MaPrimRénov Rose Aisés
1	14 879 €	19 074 €	29 148 €	> 29 148 €
2	21 760 €	27 896 €	42 848 €	> 42 848 €
3	26 170 €	33 547 €	51 592 €	> 51 592 €
4	30 572 €	39 192 €	60 336 €	> 60 336 €
5	34 993 €	44 860 €	69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412€	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €



MaPrimeRénov

Individuelle et Copropriété



MaPrimeRénov' Copropriété
Mieux chez moi, mieux pour la planète



MaPrimeRénov individuelle Les travaux éligibles – Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Chaudière gaz à très haute performance énergétique				Non éligible
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1 200 €	800 €	400 €	
Chaudière thermodynamique				Non éligible
Pompe à chaleur air/eau	4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Pompe à chaleur géothermique ou solaire thermique	10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Chauffe eau solaire individuel	4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Système solaire combiné	10 000 €	8 000€	4 000 €	
Partie thermique d'un équipement PVT eau	2 500 €	2 000 €	1 000 €	
Poêle à bûches				

MaPrimeRénov individuelle

Les travaux éligibles –
Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement		Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Poêle et cuisinière à granulés	RGE	3 000 €	2 500 €	1 500 €	Non éligible
Chaudière à bûches	RGE	8 000 €	6 500 €	3 000 €	
Chaudière à granulés	RGE	10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Foyer fermé et insert à bûches ou granulés	RGE	2 000 €	1 200 €	600 €	



MaPrimeRénov individuelle

Bonus France Relance

2 types bonifications sont prévues pour certains programmes de travaux

- Forfait « Bonus pour les travaux permettant la sortie du statut de passoires thermiques » (logement étiqueté F ou G)
- Forfait « BBC » (permettant d'atteindre une étiquette B ou A)

- **Montant :**
 - 1 500 € pour les ménages **très modestes** et **modestes**
 - 1 000 €
 - 500 €
- **A quelles conditions ?**
 - Le projet de rénovation s'appuie sur un audit qui aura prescrit la sortie du statut de passoire énergétique ou de l'atteinte d'une très bonne performance énergétique
 - Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée




MaPrimeRénov individuelle

Les travaux éligibles –
Les travaux d'isolation

Equipement		Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Isolation des murs par l'extérieur (surface limitée à 100m ²)	RGE	75€/m ²	60€/m ²	40€/m ²	15€/m ²
Isolation des murs par l'intérieur	RGE	25€/m ²	20€/m ²	15€/m ²	7€/m ²
Isolation des rampants de toiture ou plafonds de combles	RGE	25€/m ²	20€/m ²	15€/m ²	7€/m ²
Isolation des toitures terrasses	RGE	75€/m ²	60€/m ²	40€/m ²	15€/m ²
Isolation des parois vitrées	RGE	100€ par équipement	80€ par équipement	40€ par équipement	Non-éligible



MaPrimeRénov

Un accompagnement possible

Il est possible de se faire accompagner par un tiers (opérateur, entreprise de travaux, toute personne de votre choix) afin de solliciter les aides.

Une partie de l'accompagnement peut être financée par MaPrimeRénov' dans le cadre du forfait AMO (150 €). L'accompagnement devra être effectué par une entreprise différente de celle qui fait les travaux.



MaPrimeRénov individuelle

Les travaux éligibles –
Les autres travaux

Equipement		Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Audit énergétique	RGE	500 €	400 €	300 €	Non éligible
Ventilation double flux	RGE	4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Dépose cuve à fioul		1 200 €	800 €	400 €	
Forfait AMO		150 €	150 €	150 €	150 €
Forfait rénovation globale	RGE	-	-	7 000 €	Non éligible
Forfait Bonus travaux sortie de passoire énergétique	RGE	1 500 €	1 500 €	1 000 €	500 €
Forfait Bonus Bâtiment Basse Consommation	RGE				



MaPrimeRénov

Les étapes d'une demande

ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

1. Effectuer des devis avec des artisans RGE et choisir son professionnel
2. Créer son compte sur le site www.maprimerenov.gouv.fr et déposer sa demande ainsi que ses pièces
3. Réception d'un accusé de réception
4. Possibilité de demander un acompte
5. Réalisation des travaux par l'artisan RGE
6. Réception du paiement de MaPrimeRénov en transmettant la facture sur la plateforme en ligne



MaPrimeRénov Copropriété

Présentation

MaPrimeRénov Copropriété est octroyée au syndicat des copropriétaires, à titre collectif.

Elle concerne la rénovation énergétique des parties communes comme privatives dans le cadre de travaux d'intérêt collectif.

L'aide « socle » peut être complétée par un ensemble d'aides, soumises à conditions.

MaPrimeRénov Copropriété (plafond de travaux : 20 000 € par logement)	25% du montant des travaux plafonné des aides : 2 700 € par logement
Sortie de passoire thermique	+ 500 € par logement
Bâtiment Basse Consommation	+ 500 € par logement
Accompagnement (plafond de l'accompagnement : 600 € par logement)	30% du prix de la prestation plafonné des aides : 800 € par copropriétaire et 200 € par logement
Aide complémentaire CEE (seul copropriétaire fragile)	En moyenne de l'ordre de 2 000 € par logement
Aide Individuelle (propriétaires occupants modestes ou aux revenus très modestes)	+ 750 € ou 1 500 € pour les ménages aux revenus modestes ou aux revenus très modestes
Aide copropriétés fragiles (seul ou non) ou NPNRU	+ 3 000 € par logement + abattements éventuels par collectivités locales



MaPrimeRénov Sérénité




MaPrimeRénov Copropriété

Conditions générales d'éligibilité

➤ Conditions liées à la copropriété

- Copropriété immatriculée
- Copropriété composée d'au moins 75 % de lots occupés à titre de résidence principale
- Bâtiment construit depuis plus de 15 ans
- Gestion saine au regard de la gouvernance

➤ Conditions liées aux travaux

- Accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)
- Gain énergétique d'au moins 35 %
- Devis signées à partir du 1^{er} octobre 2020
- Professionnel RGE



« Habiter Mieux Sérénité »

Engagement d'occupation pour les propriétaires occupants ou de conventionnement pour les propriétaires bailleurs pendant au moins 6 ans

Soumis à **plafond de ressources** du bénéficiaire occupant (**très modeste** ou **modeste**)

Logement achevé depuis **plus de 15 ans**

Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ dans les 5 dernières années (sauf OPAH)

Recours à un professionnel RGE

Au moins **35% d'économies d'énergie**

Accompagnement par un **opérateur spécialisé** (facultatif pour bailleurs) : aide AMO de 583 € hors secteur programmé



MaPrimeRénov Copropriété

Règles de cumul

Plusieurs primes MaPrimeRénov peuvent être sollicitées dans la limite de 20 000 €/5 ans pour un même logement

Les bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents dans la limite de 20 000 €/5 ans.

Cumulable	Non cumulable
CEE (sauf prime MPR copropriétés fragiles) Aides locales TVA à 5,5 %	MaPrimeRénov Sérénité

Un montant plafonné :

- 90% de la dépense pour les ménages très modestes
- 75% pour les ménages modestes
- 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires
- 40% pour les ménages aux revenus supérieurs



« Habiter Mieux Sérénité »

☐ Propriétaires occupants : 50% ou 35% du montant HT des travaux dans la limite de 15 000 € ou 10 500 €

➤ **Bonifications de 1 500 €**

- Un bonus sortie de passoire thermique (si étiquette avant travaux F ou G et après travaux E ou mieux)
- Un bonus BEE (si étiquette avant travaux G ou C et après travaux A ou B)

☐ Propriétaires bailleurs : 25% du montant HT des travaux dans la limite de 15 000 €

➤ **Bonifications éventuelles**

- Prime de réduction du loyer (social et très social, en zone tendue) : limitée à 12 000 €
- Prime d'intermédiation locative pour logements conventionnés sociaux et très sociaux : 1 000 €
- Prime de réservations aux publics prioritaires : 2 000 € ou 4 000 €
- Prime vacances depuis + d'1 an et remis sur marché après travaux : 2 000 €

➤ **Prime « Habiter Mieux Sérénité »**

- ☐ 50% plafonné à 3 000 € pour les ménages très modestes
- 2 000 € pour les ménages modestes

☐ Forfaitaire de 1 500 € pour les bailleurs, majorée à 2 000 € si sortie de passoire énergétique



« Habiter Mieux Sérénité » La demande

Créer son dossier sur la plate-forme ANAH :

www.monprojet.anah.gouv.fr



monprojet.anah.gouv.fr
Une aide en ligne qui change tout !

Pour être orienté vers votre contact local de l'ANAH ou bénéficier des conseils d'un opérateur :



**ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE
D'AIDE AVANT LE
COMMENCEMENT DES TRAVAUX**



67

LES CEE/ Coup de pouce Coup de pouce Chauffage et Isolation

	Prime modeste	Prime autres ménages
Remplacement d'une chaudière individuelle par		
Chaudière biomasse performante	4 000 €	2 500 €
Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau		
Système solaire combiné		
Pompe à chaleur hybride	700 €	450 €
Raccordement réseau EnR&R		
Chaudière gaz à THPE	1 200 €	600 €
Remplacement d'un équipement au charbon par		
Appareil de chauffage au bois très performant	800 €	500 €
Remplacement d'anciens convecteurs par		
Radiateurs électriques performants	100 €	50 €

	Prime modeste	Prime autres ménages
Isolation combles, toiture et plancher bas	12 €/m ²	10 €/m ²



70

Les Certificats d'Economie d'Énergie / Coup de pouce

Aides individuelles et collectives



Ministère de la Transition Écologique et Solidaire



71

LES CEE/ Coup de pouce Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif

Ce coup de pouce concerne les copropriétés en secteur résidentiel et les bailleurs sociaux.

Les conditions :

- Inscription au registre d'immatriculation
- 75% de la surface chauffée est destinée à l'habitation

Les travaux concernés :

- Bouquet de travaux (rénovation globale)
- Permettant d'atteindre un gain énergétique de 35% minimum
- Travaux engagés jusqu'au 31 décembre 2021 et achevés d'ici le 31 décembre 2024

	Chaleur renouvelable ≥ 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Travaux de rénovation globale : Avec changement d'équipement au charbon/flouil autre qu'à condensation	500€/MWh	300€/MWh
Autre situation	400€/MWh	250€/MWh



71

LES CEE/ Coup de pouce

Les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) sont des aides versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés.

Ce dispositif vise à inciter les ménages à engager des travaux de rénovation énergétique (Différents types de travaux éligibles : <http://calculateur-cee.ademe.fr/user/fiches/BAR>).

A titre individuel, peuvent en bénéficier :

- Les propriétaires bailleurs et occupants
- Les locataires et occupants à titre gratuit

A titre collectif, peut en bénéficier le syndicat de copropriétaires (en tout ou partie)

Le professionnel qui réalise les travaux doit être certifié RGE.

Les CEE sont accessibles à tous les ménages sans condition de ressources, mais sont plus élevés pour les ménages dits « modestes ».

Nombres de personnes	Modeste
1	18 960 €
2	27 729 €
3	33 346 €
4	38 958 €
5	44 592 €
Par pers. supplémentaire	+ 5 617 €



69

LES CEE/ Coup de pouce Coup de pouce Rénov'Occitanie

- Cumulable avec la majorité des aides financières : MaPrimeRénov', CITE, Eco-PTZ, collectivités locales, etc.
- Accompagnement et/ou financement du projet par Rénov'Occitanie
- Gain énergétique ≥ 40%
- Respect sur les travaux réalisés des critères de performance des opérations standardisées d'économie d'énergie pour le secteur du bâtiment.

Plus de détails : https://www.arec-occitanie.fr/sites/default/files/prime_energie_spire_-_criteres_de_performance_0.pdf



72

La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique

- Fin des offres de travaux à 1€ symbolique à compter du 1^{er} Juillet 2021 (Arrêté du 13 Avril 2021)
 - Le démarchage téléphonique pour les travaux de rénovation est interdit (article L.223-1 du Code de la consommation)
 - Les services publics ne vous démarcheront jamais ! Attention aux entreprises qui prétendent agir pour le compte d'un organisme public ou intervenir dans le cadre de travaux rendus obligatoires par des dispositions légales !
 - Ne communiquez jamais vos coordonnées bancaires et ne signez pas un devis dans la précipitation !
 - Attendez l'achèvement des travaux pour signer l'attestation de fin de chantier
- N'hésitez pas à contacter les conseillers FAIRE pour discuter de votre projet



La TVA à taux réduit

5,5%

Pour les **travaux d'amélioration de la performance énergétique**

- Propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, SCI
- Logement achevé depuis plus de 2 ans et occupé à titre de résidence principale/secondaire
- Ce taux concerne les travaux de rénovation énergétique, qu'il s'agisse de dépenses en faveur d'économie d'énergie, d'isolation thermique ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (BOI-TVA-LIQ-30-20-95)

10%

Pour les **travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien** réalisés dans les logements de plus de 2 ans.

20%

Pour l'intégralité des travaux s'ils conduisent à la **production d'un immeuble neuf** au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts ou s'ils **augmentent la surface existante de plus de 10%**.



La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique



Si les pratiques d'une entreprise vous paraissent frauduleuses, vous pouvez les signaler à la DGCCRF par le biais du site internet signal.conso.gouv.fr

Signal
Conso



En cas de litige avec une entreprise RGE, vous avez la possibilité d'effectuer une réclamation via ce lien <https://www.faire.gouv.fr/iframe/reclamation>.



ECO-Prêt à Taux Zéro

Individuel et Copropriété



La TVA à taux réduit



L'éco PTZ Individuel et Copropriété

- Propriétaire **occupant, bailleur, copropriétaire, SCI, syndicat des copropriétaires**
- Pour les logements occupés à titre de **résidence principale**
- Immeubles achevés depuis **plus de 2 ans** à la date début des travaux
- **Remboursement sur 20 ans**
- Obligations d'avoir recours à un **artisan RGE**
- Eco PTZ individuel et copropriété **cumulables**

Ce prêt est distribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat



L'éco PTZ Les travaux

- **Action efficace d'amélioration de la performance énergétique**
 - isolation thermique des toitures, murs, parois vitrées
 - installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage
 - installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
 - installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable
 - isolation des planchers bas
- **Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale**
 - consommation en énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m² an
 - **ET** gain énergétique d'au moins 35 %
- **Réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif**



Eco-Chèque de la région Occitanie

- Travaux réalisés par une professionnel RGE
- Au moins **25% d'économies d'énergie**
- Exclusion :
 - Equipements photovoltaïques
 - Travaux d'isolation des combles perdus,
 - Bouquet de travaux composés des 2 lots « isolation des combles perdus » et « installation ou changement d'un système de ventilation »
 - Logements soumis à la réglementation thermique 2012
- **Propriétaire occupant**
- Soumis à plafond de ressource du bénéficiaire → **1 500 €**
- + Soumis à l'accompagnement prévu dans le cadre du parcours Rénov'Occitanie

Parts fiscales	Revenu fiscal de référence
1	18 500€
1,5	28 000€
2	33 500€
2,5	36 000€
3	38 500€
3,5	41 500€
4	46 500€
Personne suppl.	+ 5 500€

Les travaux ne doivent donc pas débiter avant la réception de l'éco-chèque par le bénéficiaire



L'éco PTZ Montants

Montant maximal du prêt	Action seule 15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	Bouquet de travaux		Performance énergétique	Assainissement collectif
		2 travaux	3 travaux ou plus		
		25 000 €	30 000 €	50 000	10 000 €

Un éco-PTZ complémentaire

Il peut être demandé dans les 5 ans suivants l'émission du 1^{er} prêt. Les deux éco-PTZ cumulés ne doivent pas dépasser 50 000 € par logement.



Prêt Rénov'Occitanie Conditions

Nouveauté

- Copropriétés ou logements situées en Occitanie à usage principale d'habitation
- Prêt consenti au syndicat de copropriétaires (collectif) ou au propriétaire (individuel)
- Travaux permettant d'obtenir un **gain énergétique ≥ 40%**
- Deux étapes obligatoires :
 1. Réalisation d'un **audit énergétique** (et architectural pour collectif) avec minimum deux scénarios (-40% et BBC rénovation) et plan de financement
 2. Mission d'AMO



Les aides locales




Prêt Rénov'Occitanie Avantages

- **Prêt SPIRE** :
 - Taux fixe bonifié
 - Caution obligatoire pour prêt collectif
 - Durée : 1 à 20 ans (collectif), 4 à 22 ans (individuel)
 - Montant minimum de 1 000 € (uniquement individuel), plafond de 75 000 €, / copropriétaire si collectif
 - Début du prêt au terme des travaux + possibilité de différer jusqu'à 24 mois
 - Pas de pénalité si remboursement anticipé
- + **Coûts préférentiels** :
 - Audit : 90 € TTC, / lot si collectif
 - AMO : à définir en fonction du projet (collectif)/ 480 € (individuel), finançable par le prêt SPIRE
- + **Prêt d'avance de subvention** pour ménages modestes :
 - Montant maximum de 20 000 € sur 18 mois à taux 0

Contact :
<https://renovoccitanie.laregion.fr/>
 Demarrer-votre-projet



Les aides de Toulouse Métropole

En complément des aides de l'ANAH :

- **Propriétaires occupants**
 - Pour les ménages très modestes → 25% dans la limite de 3 000 €
 - Pour les ménages modestes → 15% dans la limite de 2 000 €
- **Propriétaires bailleurs**
 - Au moins 35% d'économie d'énergie dans le logement
 - Logement achevé depuis plus de 15 ans
 - Conventonnement ANAH du logement

Montant de l'aide :

- loyer intermédiaire → 10%	} Plafonné à 750 €/ m² limités à 80 m² pour un logement
- loyer social → 20%	
- loyer très social → 30%	



MaPrimeRénov'




Nouveautés Les aides de Toulouse Métropole

Prime Eco-Rénovation

- **Prime Rénovation de 1 000 €**
 - Pour les propriétaires occupants/bailleurs
 - Non-éligible aux aides de l'ANAH
 - Pour les travaux d'économie d'énergie permettant un gain de 40%
- **Prime « Rénovation BBC »**
 - 3 500 € pour un montant de travaux inférieur à 40 000 €
 - 5 000 € pour un montant de travaux supérieur à 40 000 €

Possibilité de bonification allant jusqu'à 2 500 € pour l'usage de « matériaux bio-sourcés »

Soumis à la réalisation d'un audit énergétique par Rénov'Occitanie

Pour obtenir la prime :

Espace Info Energie
05 67 69 69 67



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.




MERCI DE VOTRE ATTENTION

ADIL 31
4 rue Furgole 31000 Toulouse
05.61.22.46.22
info@adil31.org / www.adil31.org



Sommaire

- I. Pour quels ménages ?
- II. MaPrimeRénov' individuelle
- III. MaPrimeRénov' copropriété



Pour quels ménages?

MaPrimeRénov' Individuelle

Les bénéficiaires

- Les propriétaires occupants pour leur résidence principale
- Les propriétaires bailleurs qui mettent à la location un logement à titre de résidence principale pour une durée d'au moins 5 ans
- Les syndicats de copropriétaire pour les travaux réalisés sur les parties collectives

Une aide soumise à plafond de revenus

Nombre de personnes	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus intermédiaires	Revenus supérieurs
1	14 879 €	19 074 €	29 148 €	Supérieur à 29 148 €
2	21 760 €	27 896 €	42 848 €	Supérieur à 42 848 €
3	26 170 €	33 547 €	51 592 €	Supérieurs à 51 592 €
4	30 572 €	39 192 €	60 336 €	Supérieurs à 60 336 €
5	34 993 €	44 860 €	69 081 €	Supérieurs à 69 081 €
Par personnes supplémentaires	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 745 €	Supérieurs à 69 081 €

Un accompagnement possible

Il est possible de se faire accompagner par un tiers (opérateur, entreprise de travaux, toute personne de votre choix) afin de solliciter les aides.

Une partie de l'accompagnement pourra être financée par MaPrimeRénov' dans le cadre du forfait AMO (150€). L'accompagnement devra être effectué par une entreprise différente de celle qui fait les travaux.

Les travaux éligibles – Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Chaudière gaz à très haute performance énergétique	RGE		Non éligible	
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid	1 200 €	800 €	400 €	
Chauffe-eau thermodynamique	RGE			
Pompe à chaleur air/eau	RGE	4 000 €	3 000 €	2 000 €
Pompe à chaleur géothermique ou solarthermique	RGE	10 000 €	8 000 €	4 000 €
Chauffe eau solaire individuel	RGE	4 000 €	3 000 €	2 000 €
Système solaire combiné	RGE	10 000 €	8 000 €	4 000 €
Partie thermique d'un équipement PVT eau	RGE	2 500 €	2 000 €	1 000 €
Poêle à buches	RGE			

Les travaux éligibles – Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement		Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Poêle et cuisinière à granulés	RGE	3 000 €	2 500 €	1 500 €	Non éligible
Chaudière à bûches	RGE	8 000 €	6 500 €	3 000 €	
Chaudière à granulés	RGE	10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Foyer fermé et insert à bûches ou granulés	RGE	2 000 €	1 200 €	600 €	



Forfait « rénovation globale »

- **Pour qui ?** Propriétaires bailleurs ou occupants
- aux **revenus intermédiaires**
- aux **revenus supérieurs**

Vient remplacer les aides forfaitaires par action

- **Pour quels types de travaux ?** Les travaux permettant un gain énergétique de 55%
- **Quel est le montant de l'aide ?**
 - **7 000 €** pour un ménage aux revenus intermédiaires
 - **3 500 €** pour un ménage aux revenus supérieurs
- **A quelles conditions ?**
 - Le projet de rénovation s'appuie sur un audit
 - Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Les travaux éligibles – Les travaux d'isolation

Equipement		Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Isolation des murs par l'extérieur (surface limitée à 100m²)	RGE	75€/m²	60€/m²	40€/m²	15€/m²
Isolation des murs par l'intérieur	RGE	25€/m²	20€/m²	15€/m²	7€/m²
Isolation des rampants de toiture ou plafonds de combles	RGE	25€/m²	20€/m²	15€/m²	7€/m²
Isolation des toitures terrasses	RGE	75€/m²	60€/m²	40€/m²	15€/m²
Isolation des parois vitrées	RGE	100€ par équipement	80€ par équipement	40€ par équipement	Non-éligible



Bonus France Relance

- 2 types bonifications sont prévues pour certains programmes de travaux
- Forfait « **Bonus pour les travaux permettant la sortie du statut de passoires thermiques** » (logement étiqueté F ou G)
 - Forfait « **BBC** » (permettant d'atteindre une étiquette B ou A)

- **Montant :**
 - 1500€ pour les ménages très modestes et modestes
 - 1000€
 - 500 €



- **A quelles conditions ?**
 - Le projet de rénovation s'appuie sur un audit qui aura prescrit la sortie du statut de passoire énergétique ou de l'atteinte d'une très bonne performance énergétique
 - Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Les travaux éligibles – Les autres travaux

Equipement		Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Audit énergétique	RGE	500 €	400 €	300 €	Non éligible
Ventilation double flux	RGE	4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Dépose cuve à foin		1 200 €	800 €	400 €	
Forfait AMO		150 €	150 €	150 €	150 €
Forfait rénovation globale	RGE	-	-	7 000 €	3 500 €
Forfait Bonus travaux sortie de passoire énergétique	RGE	1 500 €	1 500 €	1 000 €	500 €
Forfait Bonus Bâtiment Basse Consommation	RGE				



Une aide cumulée

- ➔ Plusieurs primes peuvent être sollicitées dans la limite de 20 000 €/5 ans pour un même logement
- ➔ Les bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents dans la limite de 20 000 €/5 ans.
- ➔ **Cumul possible :** CEE, aides des collectivités locales, TVA 5,5%
- ➔ **Non cumulable :** avec les aides de l'ANAH MPR Sérénité
- ➔ Un montant (prenant en compte le montant des CEE) plafonné à :
 - 90% de la dépense éligible pour les ménages très modestes
 - 75% pour les ménages modestes
 - 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires
 - 40% pour les ménages aux revenus supérieurs
- ➔ Le montant cumulé de MPR et des aides publiques et privées ne peut pas dépasser les 100% de la dépense éligible.



Les étapes d'une demande

ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

1. Effectuer des devis avec des artisans RGE et choisir son professionnel
2. Créer son compte sur le site www.maprimerenov.gouv.fr et déposer sa demande ainsi que ses pièces
3. Réception d'un accusé de réception
4. Possibilité de demander un acompte
5. Réalisation des travaux par l'artisan RGE
6. Réception du paiement de MaPrimeRénov en transmettant la facture sur la plateforme en ligne



MaPrimeRénov Copropriété

Conditions générales d'éligibilité

- **Conditions liées à la copropriété**
 - Copropriété **immatriculée**
 - Copropriété composée d'au moins **75 % de lots occupés à titre de résidence principale**
 - Bâtiment construit depuis **plus de 15 ans**
 - **Gestion saine** au regard de la gouvernance
- **Conditions liées aux travaux**
 - Accompagnement par une **assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) Gain énergétique** d'au moins **35 %**
 - Devis signées à partir du **1^{er} octobre 2020**
 - Professionnel **RGE**



MaPrimeRénov' Copropriété



MaPrimeRénov Copropriété

Bonus France Relance

Dans le cadre du dispositif France Relance, des bonus peuvent venir compléter **MaPrimeRénov Copropriété**.

- **Bonus traitement des passoires thermiques**
Sous réserve de sortie de l'étiquette F ou G
- **Bonus Bâtiment Basse Consommation**
Sous réserve d'atteindre l'étiquette B ou A
- **Bonus accompagnement**
Afin de financer en partie l'AMO



MaPrimeRénov Copropriété

Présentation

MaPrimeRénov Copropriété est une aide forfaitaire, accordée par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et octroyée au syndicat des copropriétaires, à titre collectif.

Elle s'articule autour de :

- **Aide sociale** sur le montant des travaux, cumulable avec les CEE
- Aide à l'accompagnement par l'**assistance à maîtrise d'ouvrage**
 - Bonus de sortie de « **passoire énergétique** »
 - Bonus « **Bâtiments Basse Consommation** » (BBC)
- **Primes spécifiques** à certains copropriétaires ou copropriétés

Elle concerne la **rénovation énergétique** des parties communes comme privatives dans le cadre de travaux d'intérêt collectif.



MaPrimeRénov Copropriété

Aides complémentaires

MaPrimeRénov Copropriété <i>plafond de travaux : 15 000 € par logement</i>	25% du montant des travaux <i>plafond des aides : 3 750 € par logement</i>
Sortie de passoire thermique +	500 € par logement
Bâtiment Basse Consommation +	500 € par logement
Accompagnement + <i>plafond de l'accompagnement : 600 € par logement</i>	30% du prix de la prestation <i>plancher/plafond des aides : 900 € par copropriété et 180 € par logement</i>
Aide complémentaire CEE + <i>sauf copropriétés fragiles</i>	En moyenne de l'ordre de 2 000 € par logement
Aide individuelle + <i>propriétaires occupants</i>	750 € ou 1500 € pour les ménages aux revenus modestes ou aux revenus très modestes

Composants du type	MaPrimeRénov Copropriété	Aides complémentaires
1	14 000 €	10 000 €
2	21 300 €	27 000 €
3	28 700 €	35 500 €
4	35 000 €	39 000 €
5	34 000 €	48 000 €

Peu de personnes éligibles : + 4 100 € - + 1 000 €

Plafonds hors de France. Si payable d'avis d'imposition, se additionner.



MaPrimeRénov Copropriété

Prime copropriétés fragiles

Les copropriétés fragiles peuvent bénéficier d'une aide spécifique supplémentaire de **3 000 € par logement**

→ si la copropriété présente sur l'année N-2 un **taux d'impayé supérieur à 8%**

Ou

→ si la copropriété est située dans un **quartier en renouvellement urbain**
 Grand Mirail, Empalot, Les Izards, Le Val d'Aran à Colomiers

Cette aide est non cumulable avec les CEE.

+ Abondements sur territoire de **Toulouse Métropole** :

- **10% du montant HT des travaux** (plafonnés à 15 000 € par logement) → prise en charge effective à 35% avec aides ANAH
- **70% du montant HT de l'AMO** (plafonnés à 600 € par logement) → prise en charge effective à 100% avec aides ANAH

109

Merci de votre attention

ADIL31
 4, rue Furgole 31000 TOULOUSE
 05 61 22 46 22

www.adil31.org

Adil31

MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

Etape préliminaire Facultative

Réalisation d'un audit pour déterminer le potentiel de gain énergétique des travaux envisagés (35%)

1 Voter **recours à assistance à maîtrise d'ouvrage en AG**
Créer **compte** sur monprojetanah.gouv.fr

2 Choisir une **AMO**
→ qui fait réaliser l'évaluation énergétique et établit un projet de travaux

3 *Facultatif* → sinon, demande sera intégrée à celle pour travaux (5)
Déposer la **demande de subvention AMO**, avec contrat ou projet de contrat, le plan de financement prévisionnel et la fiche « Etat de la copropriété »

4 Analyser les devis de travaux, en cohérence avec le programme voté

5 Choisir les **entreprises**
Puis déposer la **demande d'aide**

6 Suivi et réception du **chantier**

7 Versement des **subventions**

110

Les aides à la rénovation énergétique pour les bailleurs

Règles de cumul

MPR Individuelle/Copropriété

- Plusieurs primes MaPrimeRénov' peuvent être sollicitées dans la limite de 20 000 €/5 ans pour un même logement
- Les bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents dans la limite de 20 000 €/5 ans.

Cumulable	Non cumulable
CEE Aides locales TVA à 5,5 %	MPR Sérénité

- Un montant plafonné :
 - 90% de la dépense pour les ménages très modestes
 - 75% pour les ménages modestes
 - 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires
 - 40% pour les ménages aux revenus supérieurs

111

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.

19

Sommaire

- I. MaPrimeRénov'
- II. CEE / Coup de Pouce
- III. Aides de l'ANAH « Loc'Avantages »
- IV. Taux de TVA réduit à 5,5%
- V. Eco-PTZ
- VI. Aides locales
- VII. Fiscalité du bailleur



Les plafonds de revenus (bailleur)

Nombre de personnes	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus intermédiaires	Revenus supérieurs
1	14 879 €	19 074 €	29 148 €	Supérieur à 29 148 €
2	21 760 €	27 896 €	42 848 €	Supérieur à 42 848 €
3	26 170 €	33 547 €	51 592 €	Supérieurs à 51 592 €
4	30 572 €	39 192 €	60 336 €	Supérieurs à 60 336 €
5	34 993 €	44 860 €	69 081 €	Supérieurs à 69 081 €
Par personnes supplémentaires	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 745 €	Supérieurs à 69 081 €

Quelles aides et pour quels ménages?



Récapitulatif selon les profils de ménages

Profil ménage	Poste par Poste	25%	35%	40%	55%
Très modestes	MPR Poste par Poste	MPR Poste Par Poste CEE Poste par Poste	Aides travaux ANAH	Aides travaux ANAH	Aides travaux ANAH
				OU	OU
Modestes	MPR Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	Aides travaux ANAH	MPR Poste par Poste + Bonus France Reliance CEE Poste par Poste	MPR Réno Globale + Bonus France Reliance CEE Coup de Pouce Rénov Globale
				CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste + Bonus France Reliance CEE Poste par Poste
Intermédiaires	CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste + Bonus France Reliance CEE Poste par Poste	MPR Rénov Globale + Bonus France Reliance CEE Coup de Pouce Rénov Globale
Supérieurs	CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste CEE Poste par Poste	MPR Poste par Poste + Bonus France Reliance CEE Poste par Poste	MPR Rénov Globale + Bonus France Reliance CEE Coup de Pouce Rénov Globale

Certaines aides soumises à un engagement du bailleur

MaPrimeRénov'	→	Location à titre de résidence principale pendant 5 ans
Aides aux travaux de ANAH	→	Conventionnement de 6 ans
Eco-PTZ	→	Déclaré comme résidence principale
CEE TVA à 5,5%	→	Pas de conditions d'engagement
Prime Eco-Rénovation Toulouse Métropole	→	Audit énergétique réalisé par Rénov'Occitanie



MaPrimeRénov'



Mieux chez moi, mieux pour la planète



Les bénéficiaires

Nouveauté 2021 : les propriétaires bailleurs

- Les propriétaires bailleurs qui mettent un bien à la location
- Ils doivent s'engager à louer leur bien pendant 5 ans
- Les aides sont calculées en fonction des revenus du bailleur



Les travaux éligibles – Les travaux d'isolation

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Isolation des murs par l'extérieur (surface limitée à 100m ²)	RGE 75€/m ²	60€/m ²	40€/m ²	15€/m ²
Isolation des murs par l'intérieur	RGE 25€/m ²	20€/m ²	15€/m ²	7€/m ²
Isolation des rampants de toiture ou plafonds de combles	RGE 25€/m ²	20€/m ²	15€/m ²	7€/m ²
Isolation des toitures terrasses	RGE 75€/m ²	60€/m ²	40€/m ²	15€/m ²
Isolation des parois vitrées	RGE 100€ par équipement	80€ par équipement	40€ par équipement	Non-éligible



Les travaux éligibles – Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Chaudière gaz à très haute performance énergétique	RGE 1 200 €	800 €	Non éligible	Non éligible
Raccordement à un réseau de chaleur et/ou de froid			400 €	
Chauffe-eau thermodynamique				
Pompe à chaleur air/eau	RGE 4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Pompe à chaleur géothermique ou solarthermique	RGE 10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Chauffe-eau solaire individuel	RGE 4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Système solaire combiné	RGE 10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Partie thermique d'un équipement PVT eau	RGE 2 500 €	2 000 €	1 000 €	
Poêle à bûches	RGE			

Les travaux éligibles – Les autres travaux

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Audit énergétique	RGE 500 €	400 €	300 €	Non éligible
Ventilation double flux	RGE 4 000 €	3 000 €	2 000 €	
Dépose cuve à fioul	1 200 €	800 €	400 €	
Forfait AMO	150 €	150 €	150 €	150 €
Forfait rénovation globale	RGE -	-	7 000 €	3 500 €
Forfait Bonus travaux sortie de passoire énergétique	RGE 1 500 €	1 500 €	1 000 €	500 €
Forfait Bonus Bâtiment Basse Consommation	RGE			



Les travaux éligibles – Le chauffage et l'eau chaude sanitaire

Equipement	Très modestes	Modestes	Intermédiaires	Supérieurs
Poêle et cuisinière à granulés	RGE 3 000 €	2 500 €	1 500 €	Non éligible
Chaudière à bûches	RGE 8 000 €	6 500 €	3 000 €	
Chaudière à granulés	RGE 10 000 €	8 000 €	4 000 €	
Foyer fermé et insert à bûches ou granulés	RGE 2 000 €	1 200 €	600 €	



Forfait « rénovation globale »

- **Pour qui ?** Propriétaires bailleurs
- aux **revenus intermédiaires**
- aux **revenus supérieurs**

Vient remplacer les aides forfaitaires par action

- **Pour quels types de travaux ?** Les travaux permettant un **gain énergétique de 55%**

- **Quel est le montant de l'aide ?**
- **7 000 €** pour un ménage aux revenus intermédiaires
- **3 500 €** pour un ménage aux revenus supérieurs

- **A quelles conditions ?**

- Le projet de rénovation s'appuie sur un audit
- Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Bonus France Relance

2 types bonifications sont prévues pour certains programmes de travaux

- Forfait « Bonus pour les travaux permettant la sortie du statut de passoires thermiques » (logement étiqueté F ou G)
- Forfait « BBC » (permettant d'atteindre une étiquette B ou A)

• Montant :

- 1500€ pour les ménages très modestes et modestes
- 1000€
- 500 €



• A quelles conditions ?

- Le projet de rénovation s'appuie sur un audit qui aura prescrit la sortie du statut de passoire énergétique ou de l'atteinte d'une très bonne performance énergétique
- Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Une aide cumulée

➔ Plusieurs primes peuvent être sollicitées dans la limite de 20 000 €/5 ans pour un même logement

➔ Les bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents dans la limite de 20 000 €/5 ans.

➔ **Cumul possible** : CEE, aides des collectivités locales, TVA 5,5€

➔ **Non cumulable** : aides aux travaux de l'ANAH dans le cadre du conventionnement

➔ Un montant (prenant en compte le montant des CEE) plafonné à :

- 90% de la dépense éligible pour les ménages très modestes
- 75% pour les ménages modestes
- 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires
- 40% pour les ménages aux revenus supérieurs

➔ Le montant cumulé de MPR et des aides publiques et privées ne peut pas dépasser les 100% de la dépense éligible.



Un accompagnement possible

Il est possible de se faire accompagner par un tiers (opérateur, entreprise de travaux, toute personne de votre choix) afin de solliciter les aides.

Une partie de l'accompagnement peut être financée par MaPrimeRénov' dans le cadre du forfait AMO (150€). L'accompagnement devra être effectué par une entreprise différente de celle qui fait les travaux.



CEE / COUP DE POUCE



Les étapes d'une demande

ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

1. Effectuer des devis avec des artisans RGE et choisir son professionnel
2. Créer son compte sur le site www.maprimerenov.gouv.fr et déposer sa demande ainsi que ses pièces
3. Réception d'un accusé de réception
4. Possibilité de demander un acompte
5. Réalisation des travaux par l'artisan RGE
6. Réception du paiement de MaPrimeRénov en transmettant la facture sur la plateforme en ligne



Ce dispositif contraint les entreprises fournissant de l'énergie à intervenir auprès des consommateurs afin de proposer des aides financières à la rénovation énergétique

Les aides sont versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de prime, de bon d'achats ou de prêts bonifiés

➔ Pour les propriétaires occupants/bailleurs, locataires ou occupants à titre gratuit

➔ Il est nécessaire de faire réaliser les travaux par un artisan **RGE**

Lorsque le bailleur ou le locataire est un ménage précaire, l'un ou l'autre peut faire la demande CEE

+ une seule demande d'aide est possible pour le même poste de travaux



Le Coup de Pouce Chauffage

	Prime modeste	Prime autres ménages
Remplacement d'une chaudière individuelle par		
Chaudière biomasse performante	4 000 €	2 500 €
Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau		
Système solaire combiné		
Pompe à chaleur hybride		
Raccordement réseau EnR&R	700 €	450 €
Chaudière gaz à THPE	1 200 €	600 €
Remplacement d'un équipement au charbon par		
Appareil de chauffage au bois très performant	800 €	500 €
Remplacement d'anciens convecteurs par		
Radiateurs électriques performants	100 €	50 €

La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique

Si les pratiques d'une entreprise vous paraissent frauduleuses, vous pouvez les signaler à la DDPP par le biais du site internet signal.conso.gouv.fr

En cas de litige avec une entreprise RGE, vous avez la possibilité d'effectuer une réclamation via ce lien <https://www.faire.gouv.fr/iframe/reclamation>.

Le Coup de Pouce Isolation

	Prime modeste	Prime autres ménages
Isolation combles, toiture et plancher bas	12 €/m ²	10 €/m ²

Point de vigilance : « **L'isolation à 1€** »

- Certaines entreprises privées proposent des travaux d'isolation à 1€
- ➔ La prime CEE couvre le coût des travaux
- ➔ Surtout si le montant des CEE est majoré du fait des ressources
- ➔ **Attention au démarchage et à la qualité des travaux**

Le Coup de Pouce

« Rénovation globale performante Maison Individuelle »

Les travaux doivent permettre d'atteindre des économies d'énergie de 55%

Ils devront être réalisés sur la base d'un audit énergétique, contrôlés par un bureau de contrôle indépendant, et si le bénéficiaire le souhaite avec l'aide d'une AMO

Il est ouvert pour des opérations dont la date d'engagement intervient avant le 31 Décembre 2025 et achevées au plus tard le 31 Décembre 2026

	Chaleur renouvelable ≥ 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Remplacement chaudière à charbon/fioul	500 ou 400€/MWh	300 ou 200€/MWh
Autre situation	400 ou 300€/MWh	250 ou 150 €/MWh

La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique

- Le démarchage téléphonique pour les travaux de rénovation est interdit (article L223-1 du Code de la consommation)
- N'hésitez pas à contacter les conseillers FAIRE pour discuter de votre projet
- Les services publics ne vous démarcheront jamais ! Attention aux entreprises qui prétendent agir pour le compte d'un organisme public ou intervenir dans le cadre de travaux rendus obligatoires par des dispositions légales !
- Ne communiquez jamais vos coordonnées bancaires et ne signez pas un devis dans la précipitation !
- Attendez l'achèvement des travaux pour signer l'attestation de fin de chantier

Le Coup de Pouce

« Rénovation globale performante bâtiment résidentiel collectif »

Pour les copropriétés immatriculées composés d'au moins 75% de lots d'habitation

Ces travaux sont définis par une étude énergétique préalable et s'inscrivent dans le cadre d'une rénovation globale consistant à mettre en œuvre un bouquet de travaux

Les travaux doivent permettre d'atteindre des économies d'énergie de 35%

Il est ouvert pour des opérations dont la date d'engagement intervient jusqu'au 31 décembre 2020 et achevées au plus tard le 31 décembre 2024

	Chaleur renouvelable ≥ 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Travaux de rénovation globale : Avec changement d'équipement au charbon/fioul autre qu'à condensation	500€/MWh	300€/MWh
Autre situation	400€/MWh	250€/MWh

Les aides de l'ANAH «Loc'Avantages »



Les primes cumulables

- Prime Habiter Mieux (1 500 €)
 - Majoration à 2 000€ si sortie de passoire énergétique
- Prime logement vacant (2 000€)
 - Depuis plus d'1 an et après réalisation de travaux
- Prime d'intermédiation locative (1 000€)
 - Majoration à 2 000€ pour un logement conventionné social
 - Majoration à 4 000 € pour un logement conventionné très social



Les bénéficiaires du programme

- Propriétaires bailleurs/usufructiers
- Logement achevé depuis plus de 15 ans
- Il doit respecter les caractéristiques de la décence
- Loué ou mis à disposition à titre de résidence principale
- Obligation d'avoir recours à un professionnel RGE
- Conventionnement du logement sous condition sur 6 ans (ressources du locataire et plafond de loyer)



Les engagements du bailleur

- Signature d'une convention à loyer très social, social ou intermédiaire
- Louer le logement en vertu d'un bail soumis à la loi du 6/07/1989
- Respecter un niveau de loyer maximum calculé sur un loyer moyen fixé sur la commune minoré d'un taux de décote :

	Taux de décote
Loc1	- 15%
Loc2	- 30%
Loc3	- 45%

- Locataires dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond



Le programme de travaux

2 types d'aides

- Un programme de travaux lourds pour le traitement de logements indignes ou très dégradés

- Un programme visant les travaux d'amélioration du logement

- Subvention maximale de 25 % du montant des travaux dans la limite de 187,5€/m² (soit 15 000€)

- Au moins 35% d'économies d'énergie

- Possibilité d'avoir recours à une AMO (+ complément de subvention pour financer la mission AMO)

(Obligation dans le cadre de Habiter Mieux/ travaux de rénovation énergétique globale)

- + Prime éventuelles (1 500/2 000 €)



Les plafonds de ressources du locataire

	LOC1
Personne seule	32 085 €
Couple	42 847 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	51 526 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	62 204 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	73 176 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	82 468 €
Par personnes supplémentaires	+ 9 200€



Les plafonds de ressources du locataire

	LOC2	LOC3
Personne seule	23 488€	12 918€
2 pers. ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. seule en situation de handicap	31 368€	18 822€
3 pers. ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	37 721€	22 633€
4 pers. ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge ou 3 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	45 539€	25 183€
5 pers. ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge ou 4 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	53 571€	29 466€
6 pers. ou 1 pers. seule avec 4 pers. à charge ou 5 pers. dont au moins 1 est en situation de handicap	60 376€	33 207€
Par personnes supplémentaires	+ 6 736€	+ 3704€



Le taux de TVA réduit à 5,5 %



Accompagnement à l'ingénierie sociale, financière et technique

Le bailleur a la possibilité d'être accompagné dans le cadre d'une AMO

Ses modalités et son coût varient selon que le logement se situe en secteur programmé ou diffus

Possibilité de bénéficier d'une aide de 583 € par logement au titre de l'AMO

Prendre contact avec l'opérateur territorialement compétent pour constituer un dossier



5,5%

Pour les **travaux d'amélioration de la performance énergétique**

- Propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, SCI
- Logement achevé depuis plus de 2 ans et occupé à titre de résidence principale/secondaire

- Ce taux concerne la pose, l'installation et l'entretien des matériaux et équipements éligibles au Crédit d'Impôt pour la Transition énergétique (CITE). Le taux s'applique également aux travaux induits qui leur sont indissociablement liés (consultez la liste des travaux induits dans l'instruction fiscale suivante : BOI-TVA-LIQ-30-20-95).

10%

Pour les **travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien** réalisés dans les logements de plus de 2 ans.

20%

Pour l'intégralité des travaux s'ils conduisent à la **production d'un immeuble neuf** au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts ou s'ils **augmentent la surface existante de plus de 10%**.



La demande

Créer son dossier sur la plate-forme ANAH :

www.monprojet.anah.gouv.fr



monprojet.anah.gouv.fr

Une aide en ligne qui change tout !

Pour être orienté vers votre contact local de l'ANAH ou bénéficier des conseils d'un opérateur :



ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX



L'éco-PTZ



Les conditions

- Propriétaire occupant, bailleur, SCI
- Maison ou appartement
- Logement occupé à titre de résidence principale
- Logement achevé depuis plus de 2 ans à la date début des travaux
- Remboursement sur 20 ans
- Obligations d'avoir recours à un artisan RGE

Ce prêt est distribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat



Les aides locales



toulouse
métropole

Rénov'Occitanie



Les travaux

- **Travaux d'isolation**
 - De la totalité de la toiture
 - Ou des murs donnant sur l'extérieur
 - Ou des planchers bas, vide sanitaire ou passage ouvert
- **Remplacement d'au moins la moitié des fenêtres et porte-fenêtres donnant sur l'extérieur**
- **Travaux sur le chauffage ou l'eau chaude sanitaire**
 - Chaudière THPE, PAC air/eau, PAC géothermique, etc...
 - Chaudière/poêle à bois, chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique ou solaire,
 - Capteurs solaires, PAC dédiée à la production d'eau chaude



Eco-Chèque de la région Occitanie

- Travaux réalisés par un professionnel RGE
- Au moins 25% d'économies d'énergie
- **Exclusion :**
 - o Equipements photovoltaïques
 - o Travaux d'isolation des combles perdus,
 - o Bouquet de travaux composés des 2 lots « isolation des combles perdus » et « installation ou changement d'un système de ventilation »
 - o Logements soumis à la réglementation thermique 2012
- **Propriétaire bailleur**
- Pas de plafond de ressource
- Logement conventionné ANAH
- **1 000€**

Les travaux ne doivent donc pas débuter avant la réception de l'éco-chèque par le bénéficiaire



Les travaux

	Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique	Assainissement collectif
		2 travaux	3 travaux ou plus		
Montant maximal du prêt	15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €	10 000 €

Un éco-PTZ complémentaire

Il peut être demandé dans les 5 ans suivants l'émission du 1^{er} prêt. Les deux éco-PTZ cumulés ne doivent pas dépasser 50 000 € pour un même logement



L'accompagnement aux travaux avec votre guichet Rénov' Occitanie

Pour un **projet de rénovation énergétique ambitieux**, le guichet Rénov'Occitanie vous propose un parcours d'accompagnement complet composé de 2 phases :

Phase 1 de définition du projet pour 90€ TTC (au lieu de 660€) comprenant :

- Audit énergétique réalisé par le prestataire de l'AREC
- Proposition de 2 scénarii :
 - o soit d'atteinte de 40% minimum de gain énergétique
 - o soit d'atteinte du label BBC
- Proposition d'un plan de financement

Phase 2 d'accompagnement aux travaux pour 480€ TTC (au lieu de 1560€) comprenant :

- Analyse des devis
- Assistance à la rédaction des dossiers de demande d'aides
- Assistance à la maîtrise des travaux
- Suivi des consommations 3ans après achèvement des travaux

Il est finançable par le prêt Rénov'Occitanie.

Rénov'Occitanie
Ma rénovation énergétique



Les aides de Toulouse Métropole

En complément des aides de l'ANAH :

- **Propriétaires bailleurs**
- Au moins 35% d'économie d'énergie dans le logement
- Aides plafonnées à 80m²
- Logement achevé depuis plus de 15 ans
- Conventonnement ANAH du logement

Montant de l'aide :

- loyer intermédiaire	→ 10%	}	Plafonné à 750€/m ² pour 80 m ²
- loyer social	→ 20%		
- loyer très social	→ 30%		

Le régime micro-foncier

- Régime de droit commun si les revenus fonciers < 15 000€ (hors charges)
- Abattement forfaitaire de 30% partie des revenus fonciers
- Pas de prise en compte des charges réelles supportées par le bailleur

Nouveautés Les aides de Toulouse Métropole

Prime Eco-Rénovation

- **Prime Rénovation de 1 000 €**
- Pour les propriétaires bailleurs
- Non-éligible aux aides de l'ANAH
- Pour les travaux d'économie d'énergie permettant un gain de 40%

- **Prime « Rénovation BBC »**
- 3 500 € pour un montant de travaux inférieur à 40 000 €
- 5 000 € pour un montant de travaux supérieur à 40 000 €

Possibilité de bonification allant jusqu'à 2 500 € pour l'usage de « matériaux bio-sourcés »

Soumis à la réalisation d'un audit énergétique par Renov'Occitanie

Contact
Espace Info Energie
05 67 69 69 67

La régime réel

- Quand les revenus fonciers > 15 000€/an
- Les subventions ANAH constituent des recettes brutes !
- Application sur option en dessous de cette somme (irrévocable pendant 3 ans)
- Pas d'abattement forfaitaire
- **Déductibilité des charges** (article 31 CGI)
 - Travaux d'entretien et de réparation
 - Travaux d'amélioration
 - Imposition du bailleur (TFPB)
 - Prime d'assurance
 - Provision sur charges de copropriété
 - Intérêts d'emprunt,
 - Frais d'administration (20€) etc...

La fiscalité du bailleur

Exemple

Un propriétaire loue un T2 non meublé pour un loyer de **560€** et **40€** de charges

Dépenses :

- 550€ de frais de gestion
- 150€ d'assurance
- 3 000€ d'intérêts d'emprunt
- 1 200€ de taxe foncière

Micro Foncier	Régime réel
560 x 12 = 6720€ 6720 x 70% = 4 704€ (base imposable)	6 720€ - (550 + 150 + 3 000 + 1 200 + 20) = 1350€ (base imposable)

Déficit foncier

DEFICIT FONCIER = Recette brutes < charges déductibles

Intérêt :

- Les déficits fonciers ne peuvent s'imputer en principe que sur les revenus fonciers des 10 années suivants
- Mais les déficits fonciers résultant des dépenses déductibles (sauf intérêts d'emprunt) vont s'imputer sur le revenu global dans la limite de 10 700€/an

Exemple :

16 000€ de de charges dont **4 000€** d'intérêts d'emprunts et **14 000€** de travaux
2 000€ de déficit (16 000 – 18 000)

1. Déduction des intérêts sur revenu brut (16 000 – 4 000 = 12 000)
2. Déduction des travaux (12 000 – 14 000 = - 2 000)

Conclusion : Déficit de 2 000€ provenant des travaux déductible du revenu global

Les travaux embarqués en copropriété

Isolation thermique et acoustique



Le conventionnement ANAH Dispositif Cosse ou Louer Abordable

- Une réduction d'impôts sur les revenus fonciers (15% à 65%)
- En contrepartie d'un conventionnement ANAH du logement

	Taux de réduction d'impôts	Taux de réduction sous IML
Loc1	15%	20%
Loc2	35%	40%
Loc3	-	65%



Ce dispositif est systématiquement soumis au régime réel
La subvention ANAH s'ajoute aux revenus bruts de son année



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



Merci de votre attention

ADIL31
4, rue Furgole 31000 TOULOUSE
05 61 22 46 22

www.adil31.org



Adil31



Les travaux embarqués en copropriété

I. L'isolation thermique

1. Le ravalement de façade
2. La réfection de toiture
3. Les travaux d'aménagement
4. Les cas de dispense

II. L'isolation acoustique

1. Le ravalement de façade
2. La réfection de toiture
3. Les cas dispense

III. Les diagnostics et l'accompagnement aux travaux

1. Le DPE
2. L'audit
3. Le DTG
4. La maîtrise d'œuvre
5. L'AMO

IV. Financer les travaux

1. Le fonds de travaux
2. MaPrimeRénov
4. Les CEE
5. Les aides locales
6. La TVA à taux réduit
7. L'éco-PTZ
8. Le prêt collectif



168

Les travaux embarqués en copropriété

Préalable

Qu'est ce que les travaux embarqués ?

C'est l'**obligation**, dans certains cas prévus par la loi, de réaliser des **travaux d'isolation thermique et acoustique** dans la copropriété, afin d'atteindre des objectifs de **performance énergétique**.

Ils peuvent concerner la **toiture**, et/ou les **murs extérieurs** du bâtiment.

Cette obligation résulte de l'article 14 de la loi pour la transition énergétique, et est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017.



169

Les travaux embarqués en copropriété

Isolation thermique / Le ravalement de façade

Le ravalement de façade poursuit plusieurs objectifs, notamment :

- La conservation du bâti puisque le ravalement de façade protège contre la détérioration et les infiltrations d'eau/ d'air
- L'embellissement car une façade rénovée rend le cadre de vie plus agréable
- La protection de l'espace public, cela permet d'éviter les chutes de matériaux



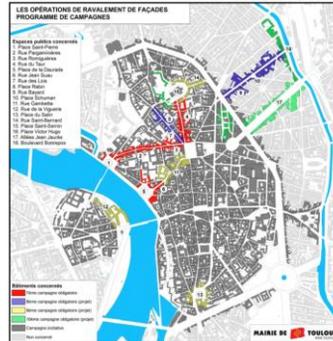
172

L'isolation thermique



Les travaux embarqués en copropriété

Isolation thermique / Le ravalement de façade



La Mairie de Toulouse met en place des campagnes de **ravalement obligatoire de façade en cœur historique** depuis 2017 et jusqu'à 2024.

Rue Pargaminières, rue Romiquières, rue des Lois, rue Bayard, place du Salin, allées Jean Jaurès, rue Gambetta...



173

Les travaux embarqués en copropriété

Isolation thermique / Le ravalement de façade

L'entretien des façades d'immeubles est une obligation légalement encadrée.

« *Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté.*

Les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur l'injonction qui est faite au propriétaire par l'autorité municipale. »
Art L132-1 CCH

Le non respect de cette obligation expose à des sanctions pécuniaires.



171

Les travaux embarqués en copropriété

Isolation thermique / Le ravalement de façade

Des travaux d'isolation thermique sont obligatoires en cas de **travaux de ravalement importants**.

Sont entendus, au sens de travaux de ravalement importants :

- Réfection de l'enduit existant
- Remplacement d'un parement existant
- Mise en place d'un nouveau parement

⇒ Sur **plus de 50%** de la surface par façade, hors ouverture.



174

Les travaux embarqués en copropriété Isolation thermique / La réfection de la toiture

L'entretien et la réfection d'une toiture sont des actions primordiales pour la bonne conservation de l'immeuble :

- Embellir le bâtiment
- Prévenir/ réparer les fuites
- Conserver/ changer les gouttières et évacuer
- Permettre de créer des ouvertures



175

Les travaux embarqués en copropriété Isolation thermique / Les travaux d'aménagement

Des travaux d'isolation thermique sont obligatoires en cas de réalisation de travaux d'aménagement, afin de rendre habitable :

- Des **combles**
- Un **garage annexe**
- Toute autre **pièce non habitable**, d'au moins de **5 m2**, **non enterrée** ou **semi-enterrée**



178

Les travaux embarqués en copropriété Isolation thermique / La réfection de la toiture

Des travaux d'isolation thermique sont obligatoires en cas de **travaux de réfection importants sur plus de 50 % de la toiture**.

Sont entendus, au sens de travaux de réfection importants :

- **Remplacement**
- **Recouvrement**

⇒ Sur plus de 50% de la surface de couverture, hors ouverture.



176

Les travaux embarqués en copropriété Les cas de dispenses

➤ Dispenses concernant le ravalement de façade et la réfection de la toiture

- ✓ En cas de **risque de pathologie du bâti** ; si les travaux d'isolation compromettent la stabilité du bâtiment (ou en présence de balcons d'une profondeur inférieure à un mètre)
- ✓ En cas de **non-conformité juridique** ; si les travaux d'isolation portent atteinte aux servitudes ou aux dispositions légales (droit du sol, droit de propriété...)
- ✓ En cas de **contraintes architecturales** ; si les travaux d'isolation contreviennent aux obligations de monuments classés, sites remarquables, code de l'urbanisme, labels ...



179

Les travaux embarqués en copropriété Isolation thermique / Les travaux d'aménagement

Dans certaines copropriétés, sont prévues ou autorisées en assemblée générale la construction de nouveaux lots ou parties communes :

- toit terrasse
- agrandissement/ extension d'un lot
- aménagement des combles
- aménagement de pièces pour les rendre habitables



177

Les travaux embarqués en copropriété Les cas de dispenses

- ✓ En cas de **disproportion manifeste** ; si les travaux d'isolation entraînent :

- un dégradation significative de la qualité architecturale
- un temps de retour sur investissement du surcoût engendré par l'ITE par rapport au seul ravalement, supérieur à 10 ans par façades (déduction faite des aides financières)

➤ Dispense concernant les travaux d'aménagement

- ✓ En cas de **risque de pathologie du bâti** ; si les travaux d'isolation compromettent la stabilité du bâtiment



180

Les travaux embarqués en copropriété
Les cas de dispenses

Les dispenses à l'obligation de travaux embarqués doivent être dûment justifiées, notamment par :

- Note technique argumentée par un homme de l'art
- Rapport rédigé par un architecte spécialisé
- La preuve calculée d'un retour sur investissement du surcoût de l'ITE par rapport au seul ravalement, supérieur à 10 ans par façade (déduction faite des aides financières)



Les travaux embarqués en copropriété
Isolation acoustique / L'étude acoustique

Les objectifs d'isolation acoustique aux bruits extérieurs se situent entre 32 et 38 dB.

Il conviendra de faire réaliser une étude acoustique par un professionnel du bâtiment, afin de déterminer le besoin de renforcer l'isolation afin d'atteindre les seuils imposés.

La non atteinte du seuil peut être modulée, en vertu d'un calcul justificatif prenant en compte toutes les variables (norme en vigueur, exposition au bruit, diagnostic de la situation actuelle...).



L'isolation acoustique



Les travaux embarqués en copropriété
Isolation acoustique / Les cas de dispenses

Sont dispensés d'isolation acoustique lors d'une rénovation énergétique globale :

- Les bâtiments sans régulation de température par énergie
- Les constructions provisoires de moins de 2 ans
- Les dépendances de moins de 50m2
- Les bâtiments hors habitation utilisant une faible quantité d'énergie
- Les lieux de cultes
- Les monuments historiques



Les travaux embarqués en copropriété
Isolation acoustique / Obligation induite

Les bâtiments qui font l'objet d'une rénovation énergétique globale doivent également faire l'objet de **travaux d'isolation acoustique** en cas de :

- remplacement des parois vitrés/ portes donnant sur l'extérieur
- réfection du toit
- isolation thermique des parois opaques

Les seuils d'isolation acoustique dépendent des caractéristiques des bâtiment et des zones (aéroports, axes routiers importants...)



Les travaux embarqués en copropriété
Récapitulatif

➤ **Isolation thermique**

OBLIGATIONS	DISPENSES
<ul style="list-style-type: none"> • Travaux de rénovation énergétique globale • Ravalement de façade sur plus de 50% de la surface • Réfection de la toiture sur plus de 50% de la surface • Travaux d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque technique • Risque juridique • Atteinte architecturale • Disproportion manifeste



Les travaux embarqués en copropriété

Récapitulatif

> Isolation acoustique

OBLIGATIONS	DISPENSES
<ul style="list-style-type: none"> Travaux de rénovation énergétique globale Ravalement de façade sur plus de 50% de la surface Réfection de la toiture sur plus de 50% de la surface Travaux d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments sans régulation de température par énergie Les constructions provisoires de moins de 2 ans Les dépendances de moins de 50m2 Les bâtiments hors habitation utilisant une faible quantité d'énergie Les lieux de cultes Les monuments historiques

Les travaux embarqués en copropriété

L'audit

L'audit est plus précis et permet d'évaluer avec précision

- l'état de la copropriété,
- ses possibilités d'évolution

- ainsi que les coûts de réalisation de travaux et d'économies escomptées

Il dresse un **état des quantités d'énergie nécessaires** au logement et des **dépéditions de chaleur**.

Il s'accompagne de préconisations de travaux adaptées, personnalisées et chiffrées à travers la mise en place d'un plan de travaux qui peut s'étaler sur plusieurs années.

Il est obligatoirement soumis à l'AG pour les copropriétés d'habitation avec chauffage ou refroidissement collectif de 50 lots ou plus dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juin 2001.

Les diagnostics et l'accompagnement aux travaux

Les travaux embarqués en copropriété

Audit Rénov'Occitanie

La région Occitanie propose un parcours d'accompagnement aux travaux de rénovation énergétique décomposé en 2 étapes :

- Etape n°1 : Audit énergétique
- Etape n°2 : Accompagnement aux travaux

Attention : vote en AG nécessaire pour réaliser l'audit

- L'étape n°1 consiste en un audit architectural, énergétique et financier = (au minimum) de 3 scénarii de travaux
- Montant de la prestation d'audit par un opérateur Rénov'Occitanie = 90€ TTC/ logement

Attention : le montant de 90€ ne comprend pas la fourniture des plans (plans 20€/logement) et autres missions complémentaires (10€/mission/logement)

Les travaux embarqués en copropriété

Le DPE

Il renseigne sur la **performance énergétique d'un logement**, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit d'un état des lieux succinct réalisé par un diagnostiqueur certifié

Obligatoire dans le cadre d'une vente immobilière, mise en location ou augmentation de loyer et dès 2022, sera obligatoirement mentionné dans les annonces immobilières

Depuis Juillet 2021, le contenu du DPE perd son caractère informatif et **devient pleinement opposable**.

Il est obligatoirement soumis à l'AG pour les bâtiments avec chauffage ou refroidissement collectif, sauf copropriétés d'habitation de ≥ 50 lots dont PC antérieur au 1^{er} juin 2001 (→ audit)

- **Etiquette énergie**
- **Etiquette climat**

Les travaux embarqués en copropriété

Le DTG

Le syndic doit mettre la réalisation d'un DTG à l'ordre du jour de l'AG.

Il est obligatoire préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.

Il permet d'avoir une **vision globale des problématiques architecturales et énergétiques** de l'immeuble pour **projeter des travaux sur 10 ans**.

Il est réalisé par des cabinets spécialisés disposant de compétences multiples.

- Analyse des parties et équipements communs, et améliorations possibles
- Point sur les obligations légales et réglementaires du règlement
- DPE ou audit énergétique
- Evaluation sommaire du coût et une liste de travaux sur 10 ans
- Proposition d'un **plan pluriannuel de travaux**

Les travaux embarqués en copropriété

La maîtrise d'oeuvre

C'est une mission globale engagée par un groupement multi compétences qui permet la définition du projet et sa mise en œuvre (architecturale, technique et économique).

Vous avez la possibilité de coordonner vous-même les travaux mais cela exige des compétences solides, il est déconseillé de se lancer seul si vous ne les possédez pas!

N'hésitez pas à faire appel à un professionnel pour guider les travaux :

- Un architecte
- Un technicien, ingénieur ou bureau d'étude
- Un entrepreneur

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé, mais le professionnel est tenu d'un **devoir de conseil**.

Par sécurité, n'hésitez pas à faire vérifier votre contrat par l'ADIL !



Les travaux embarqués en copropriété

Le fonds de travaux

Il est obligatoire pour les **copropriétés âgées de 5 ans**.

Exceptions :

- Copropriétés de **moins de 10 lots**, sur décision unanime des copropriétaires ;
- DTG n'a fait apparaître **aucun besoin de travaux** sur 10 prochaines années ;
- **Montant du fonds de travaux > budget prévisionnel annuel** → élaboration du PPT + suspension cotisations soumis à AG.

Ce fonds est alimenté par une **cotisation annuelle** des copropriétaires qui ne peut pas inférieure à **5% du budget prévisionnel**.

Les sommes allouées au fonds de travaux sont définitivement acquises à la copropriété et ne pourront pas être remboursées en cas de vente d'un lot.

Il peut être mobilisé pour les travaux urgents entrepris par le syndic à titre exceptionnel, pour les travaux prescrits par les loi et règlements ainsi que les travaux décidés par l'AG et non comprises dans le budget prévisionnel (c'est le cas des travaux de rénovation énergétique).



Les travaux embarqués en copropriété

L'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'AMO est un professionnel accompagnement la maîtrise d'ouvrage à définir vos besoins et vous accompagnant pour suivre les travaux, quand les aménagements à réaliser sont complexes, spécifiques et/ou importants en taille.

Sa prestation doit inclure :

- Un accompagnement technique
- Un accompagnement social
- Un accompagnement financier

Son intervention peut être votée :

- en amont, avant le vote des travaux (recommandée)
- **OU** en même temps que les travaux (intervention en cours de projet)

Fortement conseillé dans le cadre d'opérations complexes donnant lieu à la mobilisation d'aides financières (Obligatoire dans le cadre de certaines aides, y compris MPR Copropriétés)

Elle peut donner lieu à des aides financières spécifiques



Vision globale des dispositifs de financement

Aides collectives	Aides individuelles
MPR Copropriété	MPR Individuelle
	MPR Sérénité
CEE collectifs CPC rénovation globale en bâtiment collectif	CEE individuels
	TM Ravalement façades
	TM Prime Eco-Rénovation
ECO PTZ	
Prêt Rénov'Occitanie	
COPRO 100	



Financer les travaux



Les travaux embarqués en copropriété

MaPrimeRénov Copropriété / Présentation

MaPrimeRénov Copropriété est octroyée au syndicat des copropriétaires, à titre collectif et répartie aux tantièmes.

Elle concerne la rénovation énergétique des **parties communes**.

L'aide « socle » peut être **complétée par un ensemble d'aides**, soumises à conditions.

MaPrimeRénov Copropriété plafond de travaux : 15 000 € par logement	25% du montant des travaux plafond des aides : 3 750 € par logement
Sortie de passerelle thermique	+ 500 € par logement
Bâtiment Basse Consommation	+ 500 € par logement
Accompagnement plafond de l'accompagnement : 600 € par logement	+ 30% du prix de la prestation plafond par logement : 180 € par copropriété et 180 € par logement
Aide complémentaire CEE seul copropriétaires éligibles	+ En moyenne de l'ordre de : 2 000 € par logement
Aide Individuelle (copropriétaires occupants)	+ 750 € ou 1500 € pour les ménages aux revenus modestes ou aux revenus très modestes
Aide copropriétés fragiles Impacté sur $n-2 > 8%$ Ou NPSIU	+ 3 000 € par logement + abattements éventuels par collectivités locales



Les travaux embarqués en copropriété

MaPrimeRénov Copropriété / Conditions générales

➤ **Conditions liées à la copropriété**

- Copropriété **immatriculée**
- Copropriété composée d'au moins **75 % de lots occupés à titre de résidence principale**
- Bâtiment construit depuis **plus de 15 ans**
- Gestion saine** au regard de la gouvernance

➤ **Conditions liées aux travaux**

- Accompagnement par une **assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**
- Gain énergétique** d'au moins 35 % (uniquement sur parties collectives)
- Devis signées à partir du 1^{er} octobre 2020
- Professionnel **RGE**





Les travaux embarqués en copropriété

MaPrimeRénov Individuelle / Conditions générales

MaPrimeRénov est une aide forfaitaire, accordée par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

- Travaux d'économie d'énergie effectués par un professionnel **RGE** pour certains travaux
- Pour tous les **propriétaires occupants**
- Pour les **propriétaires bailleurs**, si location de minimum 5 ans
- Montant de l'aide en fonction des travaux, des ressources et du gain énergétique
- Uniquement pour les **résidences principales**
- Logements achevés il y a **plus de 15 ans**

Attention : MPR individuelle ne s'applique pas sur des quotes-parts de travaux collectifs ni même sur des travaux privatifs d'intérêt collectif (qui relèvent de MPR copropriété), mais uniquement sur des travaux individuels.





Les travaux embarqués en copropriété

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Les Certificats d'Economie d'Energie (CEE) sont des aides versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés. Le professionnel qui réalise les travaux doit être certifié RGE. Les CEE sont accessibles à tous les ménages, sans condition de ressources.

A titre collectif, peut en bénéficier pour les travaux en partie commune :

- Le syndicat de copropriétaires (en tout ou partie)

Le montant est valorisé en collectif puis répartie aux tantièmes des copropriétaires.

Attention : les CEE poste par poste ne sont pas cumulables avec les Coup de Pouce






Les travaux embarqués en copropriété

MaPrimeRénov Individuelle / Règles de cumul

Plusieurs primes MaPrimeRénov peuvent être sollicitées dans la limite de 20 000 €/5 ans pour un même logement

Les bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents dans la limite de 20 000 €/5 ans.

Cumulable	Non cumulable
CEE (sauf prime MPR copropriétés fragiles) Aides locales TVA à 5,5 %	MPR Sérénité

Un montant plafonné :

- 90% de la dépense pour les ménages très modestes
- 75% pour les ménages modestes
- 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires
- 40% pour les ménages aux revenus supérieurs





Les travaux embarqués en copropriété

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif

Les conditions :

- Inscription au **registre d'immatriculation**
- 75% des lots** doivent être destinés à l'usage d'habitation

Les travaux concernés :

- Bouquet de travaux** (rénovation globale)
- Permettant d'atteindre un gain énergétique de **35% minimum**
- Travaux engagés jusqu'au 31 décembre 2025 et achevé d'ici le 31 décembre 2026

Le montant de la prime est calculée en fonction de l'économie réalisée.

	Chaleur renouvelable ≥ 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Travaux de rénovation globale : Avec changement d'équipement au charbon/fioul autre qu'à condensation	500€/MWh	300€/MWh
Autre situation	400€/MWh	250€/MWh






Les travaux embarqués en copropriété

MaPrimeRénov individuelle / Plafonds de ressources

Composition du foyer	MaPrimRénov Bleu Très modeste	MaPrimRénov Jaune Modeste	MaPrimRénov Violet Intermédiaire	MaPrimRénov Rose Aisés
1	14 879 €	19 074 €	29 148 €	> 29 148 €
2	21 760 €	27 896 €	42 848 €	> 42 848 €
3	26 170 €	33 547 €	51 592 €	> 51 592 €
4	30 572 €	39 192 €	60 336 €	> 60 336 €
5	34 993 €	44 860 €	69 081 €	> 69 081 €
Par personne supplémentaire	+ 4 412€	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €





Les travaux embarqués en copropriété

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)



Les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) sont des aides versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés.
Le professionnel qui réalise les travaux doit être certifié RGE.
Les CEE sont accessibles à tous les ménages, sans condition de ressources.

A titre individuel, peuvent en bénéficier pour les travaux en partie privative :

- Les propriétaires bailleurs et occupants
- Les locataires et occupants à titre gratuit



205

Les travaux embarqués en copropriété

Les aides locales

➤ Mairie de Toulouse : ravalement de façades

Aides aux personnes

Subordonnées à l'obtention d'aides aux travaux

- Propriétaire occupant
- A titre de résidence principale
- Condition de ressources

Ménages Très Modestes

- 30% du montant de travaux éligibles
- Majoré de 10% si travaux sur Monuments Historiques

Ménages Modestes

- 20% du montant des travaux éligibles
- Majoré de 10% si travaux sur Monuments Historiques

MAIRIE DE TOULOUSE

La demande de subvention s'effectue par courrier.

Contact : Maire de Toulouse, service dédié

05 61 22 37 45
05 36 25 27 96



208

Les travaux embarqués en copropriété

Les certificats d'économie d'énergie (CEE)



Coup de pouce Isolation

Nombres de personnes	Modeste
1	18 960 €
2	27 729 €
3	33 346 €
4	38 958 €
5	44 592 €
Par pers. supplémentaire	+ 5 617 €

	Prime modeste	Prime autres ménages
Isolation combles, toiture et plancher bas	12 €/m ²	10 €/m ²



206

Les travaux embarqués en copropriété

La Prime Eco-Rénovation de la Région



Publics éligibles

- PO (les syndic et syndicats ne sont pas éligibles)

Travaux éligibles

- Permettant un gain énergétique de 40%
- Travaux sur les parties privatives en copropriété
- Justifié par un audit copropriété réalisé par un opérateur de la Région ou par un audit copropriété validé par l'ANAH

Montant de la Prime

- à hauteur de 1000€
- + Bonus BBC (consommation inférieure à 72 kWhEP/m².an)
- + Bonus Matériaux biosourcés de 2500€/logement

Soumise à la réalisation d'une étape n°1 du parcours Rénov'Occitanie



209

Les travaux embarqués en copropriété

Les aides locales

➤ Mairie de Toulouse : ravalement de façades

Aides aux travaux

Propriétaire, locataire, personne physique ou morale

MAIRIE DE TOULOUSE

Dispositif incitatif de ravalement de façade :

- Maximum 500 000€ de travaux
- 20% du montant des travaux éligibles

Dispositif obligatoire de ravalement de façade :

- Maximum 500 000€ de travaux
- 20% du montant des travaux éligibles les 3 premières années
- 10% les 2 années suivantes

Dispositif d'aide à la maîtrise d'œuvre

- 40% du montant des honoraires
- Plafond maximal d'aide de 10 000€



207

Les travaux embarqués en copropriété

L'éco-PTZ individuel et collectif / Conditions générales



ECO PTZ individuel en copro	ECO PTZ collectif
Copropriétaire Occupant, Bailleur ou SCI	Syndicat des copropriétaires Copropriétaire Occupant, Bailleur ou SCI
Travaux sur parties privatives	
Travaux d'intérêts collectifs sur parties privatives ou sur équipements et parties communes	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements occupés à titre de résidence principale • Immeubles achevés depuis plus de 2 ans à la date début des travaux • Remboursement sur 20 ans • Obligations d'avoir recours à un artisan RGE • Eco PTZ individuel et copropriété cumulables 	



208

Les travaux embarqués en copropriété

L'éco-PTZ individuel et collectif / Les travaux

- **Action efficace d'amélioration de la performance énergétique**
 - isolation thermique des toitures, murs, parois vitrées
 - installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage
 - installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
 - installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable
 - isolation des planchers bas
- **Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale**
 - consommation en énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m² an
 - gain énergétique d'au moins 35 %
- **Réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif**



Prêt Renov'Occitanie

Avantages

- **Prêt SPIRE :**
 - Taux fixe bonifié
 - Caution obligatoire pour prêt collectif
 - Durée : 1 à 20 ans (collectif), 4 à 22 ans (individuel)
 - Montant minimum de 1 000 € (uniquement individuel), plafond de 75 000 €, / copropriétaire si collectif
 - Début du prêt au terme des travaux + possibilité de différer jusqu'à 24 mois
 - Pas de pénalité si remboursement anticipé
- + **Prêt d'avance de subvention :**
 - Préfinancement des subventions publiques pour ménages modestes
 - Montant maximum de 20 000 € sur 24 mois à taux 0

Contact :
<https://renovoccitanie.laregion.fr/>



Les travaux embarqués en copropriété

L'éco-PTZ individuel et collectif / Les montants

	Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique	Assainissement collectif
		2 travaux	3 travaux ou plus		
Montant maximal du prêt	15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €	10 000 €

Un éco-PTZ individuel complémentaire au collectif

Il peut être demandé dans les 5 ans suivants l'émission du 1^{er} prêt. Les deux éco-PTZ cumulés ne doivent pas dépasser 50 000 € par logement

Ce prêt est distribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat



Les travaux embarqués en copropriété

Les prêts collectifs : le Copro 100

Il est souscrit par le syndicat des copropriétaires et peut être octroyé à l'ensemble des copropriétaires ou seulement à une partie d'entre eux

Les principales étapes :

1. Autorisation des copropriétaires donnée en AG de réaliser les travaux
2. Autorisation des copropriétaires de recourir à l'emprunt collectif : vote à la même majorité que les travaux votés au cours de la même AG
3. Notification faite par LRAR au syndic par les copropriétaires souhaitant recourir à l'emprunt collectif
4. Signature par le syndic du contrat de prêt
5. Versement des fonds sur le compte du syndicat des copropriétaires et réalisation des travaux

Mobilisable auprès de l'organisme bancaire de la Caisse d'Épargne



Prêt Renov'Occitanie

Conditions

Nouveauté

- Copropriétés ou logements situées en Occitanie à usage principale d'habitation
- Prêt consenti au syndicat de copropriétaires (collectif) ou au propriétaire (individuel)
- Travaux permettant d'obtenir un gain énergétique $\geq 40\%$ ou d'atteindre le niveau BBC Rénovation
- Deux étapes obligatoires :
 1. Réalisation d'un **audit énergétique** (et architectural pour collectif) avec minimum deux scénarios (- 40% et BBC rénovation) et plan de financement
 2. Mission d'AMO



Les travaux embarqués en copropriété

La TVA à taux réduit

- 5,5%** Pour les **travaux d'amélioration de la performance énergétique**
 - Propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, SCI
 - Logement achevé depuis plus de 2 ans et occupé à titre de résidence principale/secondaire
 - Ce taux concerne les travaux de rénovation énergétique, qu'il s'agisse de dépenses en faveur d'économie d'énergie, d'isolation thermique ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (BOI-TVA-LIQ-30-20-95)
- 10%** Pour les **travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien** réalisés dans les logements de plus de 2 ans.
- 20%** Pour l'intégralité des travaux s'ils conduisent à la **production d'un immeuble neuf** au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts ou s'ils **augmentent la surface existante de plus de 10%**



Pour aller plus loin

Nos autres formations disponibles dans le cadre de la rénovation énergétique en copropriété :

- Les aides à la rénovation en copropriété
- La réalisation de travaux en copropriété
- La mise en œuvre de MaPrimeRénov Copropriété
- Les aides à la rénovation en copropriété
- Le processus de rénovation en copropriété



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



MERCI DE VOTRE ATTENTION



Sommaire

- I. Pourquoi rénover sa maison ?
- II. Délimiter les travaux à réaliser
- III. Les diagnostics
- IV. Financer les travaux
- V. Recruter un professionnel
- VI. Analyser ses devis
- VII. Organiser un planning de travaux
- VIII. Après les travaux ?



Le processus de rénovation d'une maison individuelle



Pourquoi rénover sa maison ?



Pourquoi rénover sa maison ?

- **Améliorer le confort de sa maison**

Il existe de nombreuses sources d'inconfort dans un logement (froid, chaleur, humidité, etc...).

Des travaux de rénovation énergétique peuvent permettre d'améliorer le confort thermique et acoustique de son habitat tout en bénéficiant d'une meilleure qualité de l'air intérieur

- **Réduire ses factures d'énergie**

Face à l'augmentation du coût des énergies, les factures augmentent de façon continue. Aujourd'hui, le premier poste de dépense énergétique d'un logement est le chauffage. Quelques investissements peu coûteux et des changements d'habitude peuvent permettre de réduire la facture

Mais la solution la plus efficace reste de réaliser des travaux de rénovation énergétique. La réalisation de travaux d'économies d'énergie permet au final une meilleure maîtrise de son budget, indépendamment des facteurs extérieurs



Délimiter les travaux à réaliser

En fonction du but recherché, il est important :

- de définir prioritairement quels travaux doivent être réalisés
- Et d'identifier les caractéristiques du logement (matériaux utilisés, montant des factures d'énergie, âge du bâti...)

Pour cela, vous pouvez vous appuyer sur votre DPE ou, mieux, **réaliser un audit énergétique**



Pourquoi rénover sa maison ?

- **Augmenter la valeur de son logement**

Réaliser quelques travaux de rénovation énergétique dans votre logement et le rendre conforme aux exigences environnementales peut vous aider à augmenter sa valeur.

- Il est **obligatoire de produire un DPE** afin de mettre en location ou de vendre un logement. Il indique l'étiquette énergétique du logement ainsi qu'une estimation des consommations d'énergie

Un bien consommant peu d'énergie aura donc une plus grande valeur, on parle de « valeur verte »

- **Œuvrer à la sauvegarde de l'environnement**

Le secteur du bâtiment en France représente 44% des consommations d'énergie et 20% des émissions de gaz à effet de serre.

Rénover un logement énergivore c'est réduire son impact sur l'environnement en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

NB : dans l'agglomération toulousaine, bien que les maisons individuelles soient 2 fois moins nombreuses que les appartements, leur consommation énergétique est 2 fois plus importante !



Pour rénover intelligemment : Rénover global !

Cette méthode à l'avantage d'allier efficacité énergétique, réduction des coûts globaux et maximisation des aides à la rénovation

Dans un certain nombre de cas, il est pertinent de coupler les travaux sans quoi des dégradations ou des pathologies du bâtiment pourraient apparaître :

- ➔ Avant de se lancer dans l'installation d'un nouveau système de chauffage, il est impératif de vérifier l'isolation du logement
- ➔ L'installation de fenêtres neuves dont l'étanchéité est plus performante peut venir perturber le renouvellement de l'air dans le logement et générer de la condensation ou de l'humidité. Il est important de veiller à une bonne aération du logement (grilles, VMC, etc...)



Délimiter les travaux à réaliser



Pour rénover intelligemment : Rénover global !

Les avantages d'une rénovation globale

- ➔ Le coût sera moins important en tirant avantage des combinaisons de travaux qui permettent une baisse du nombre de déplacements des entreprises et la mobilisation d'aides financières plus importantes
- ➔ Un projet global réduit les risques de dommages sur le bâti
- ➔ Les économies d'énergie se feront plus vite
- ➔ Les nuisances dues au chantier seront moins longues pour les occupants



L'aide à la définition du projet avec votre guichet Rénov' Occitanie

Le Guichet Rénov'Occitanie vous aide à définir votre projet d'amélioration de l'habitat en vous proposant :

- Un audit énergétique (une visite de votre logement)
- La remise d'un rapport avec deux scénarios de travaux (-40% et BBC Rénovation)
- L'établissement d'un plan de financement

Grâce aux subventions publiques, cette aide est proposée à un tarif de 90 € TTC au lieu de 660 € TTC.




L'audit

L'audit est plus précis et permet d'évaluer avec précision

- l'état du logement,
- ses possibilités d'évolution

- ainsi que les coûts de réalisation de travaux et d'économies escomptées

Il dresse un état des quantités d'énergie nécessaire au logement et des déperditions de chaleur

Il s'accompagne de préconisations de travaux adaptées, personnalisées et chiffrées à travers la mise en place d'un plan de travaux qui peut s'étaler sur plusieurs années



Les diagnostics



Financer les travaux



Le DPE

Il renseigne sur la performance énergétique d'un logement, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.

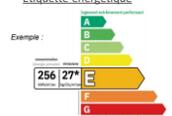
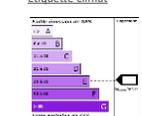
Obligatoire dans le cadre d'une vente immobilière ou d'une mise en location, dès 2022, sera obligatoirement mentionné dans les annonces immobilières

Depuis Juillet 2021, le contenu du DPE perd son caractère informatif et devient pleinement opposable.

Il s'agit d'un état des lieux succinct réalisé par un diagnostiqueur certifié dont le contenu est réglementé. La lecture du DPE est facilitée par deux étiquettes à 7 classes allant A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise) :

- **Etiquette énergétique**
- **Etiquette climat**

Exemple :


Le financement des travaux

Ces travaux peuvent être coûteux mais ils sont un investissement sur le long terme (valorisation du bien et baisse des factures d'énergie)

Par ailleurs, des aides financières peuvent être mobilisées pour soutenir les ménages qui souhaitent réaliser de tels travaux. Les aides à la rénovation énergétique sont variables et de nombreux ménages peuvent en bénéficier

L'outil en ligne Simul'Aides peut vous aider à déterminer les aides dont vous pourrez disposer ainsi que leurs montants

SIMUL'AIDES
Estimez le montant des aides pour rénover votre logement




Les aides financières nationales

MaPrimeRénov'
Aide financière forfaitaire de l'ANAH. Son montant est variable en fonction du type des travaux envisagés et des ressources du demandeur.

CEE Les certificats d'économies d'énergie
Aides versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés. Cette aide est ouverte à un large public

TVA 5,5%
Les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement ainsi que certains travaux induits sont soumis à une TVA à taux réduit de 5,5%.



Les aides financières locales

toulouse métropole - Complément ANAH
- Primes Eco-Rénovation
- Prime Solaire

Sicoval Complément ANAH

leuretain Complément ANAH

74 Territoire du département (hors TM, Sicoval et Muretain)
Complément ANAH

le pays sud Complément ANAH, accompagnement aux travaux



Les aides financières nationales

MaPrimeRénov'
Aide financière accordée aux propriétaires Les travaux doivent permettre d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35%

l'Assurance Retraite
Les retraités du régime général peuvent bénéficier d'une aide

le chèque énergie
Accessible sous conditions de ressources et envoyé automatiquement



Le PIG Logements performants

toulouse métropole

Sur l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole, les propriétaires occupants **aux revenus modestes et très modestes** peuvent bénéficier de l'accompagnement de l'opérateur **URBANIS** dans leur projet de rénovation énergétique de leur logement.

L'accompagnement comprend :

- Une évaluation énergétique du logement
- Un conseil technique sur le projet de travaux
- Un accompagnement au montage de dossiers de subventions et de prêts

Conditions :

- Gain d'économie d'énergie de 35 % permettant d'être éligible à l'aide Habiter Mieux Sérénité de l'Anah
- Plafonds de ressources annuelles 2021 :

Composition familiale	Revenus très modestes	Revenus modestes
1 personne seule	14 879 €	19 074 €
Un couple	21 760 €	27 896 €



Les prêts pour la rénovation énergétique

Eco-prêt 0%
Prêt aidé à taux zéro, remboursable sur 20 ans qui peut atteindre 50 000€ et être demandé en même temps qu'un prêt à l'accession.

Prêt à Taux Zéro
Prêt complémentaire à taux zéro qui peut être octroyé aux primo-accédants sous conditions de ressources réalisant des travaux dans le logement qu'ils achètent dans les zones B2 et C.

ActionLogement
Le prêt travaux d'Action Logement : Prêt complémentaire au taux de 1% qui peut être mobilisé par les salariés du secteur privé non agricole aux revenus modestes. Il peut atteindre 20 000€.



Recruter un professionnel



La maîtrise d'œuvre

C'est une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme défini par le maître d'ouvrage pour la réalisation d'une opération de travaux

Vous avez la possibilité de coordonner vous-même les travaux mais cela exige des compétences solides, il est déconseillé de se lancer seul si vous ne les possédez pas!

N'hésitez pas à faire appel à un **professionnel** pour guider les travaux

- Un architecte
- Un technicien, ingénieur ou bureau d'étude
- Un entrepreneur

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé mais le professionnel est tenu d'un devoir de conseil

Par sécurité, n'hésitez pas à faire vérifier votre contrat par l'ADIL

L'accompagnement aux travaux avec votre guichet Rénov' Occitanie

Le parcours Rénov' Occitanie

- 1. Conseils**
 - Je consulte mon Guichet Rénov' Occitanie
 - Un conseiller
 - Guide les travaux et apporte des réponses à mes questions techniques et financières
 - Répond à mes questions
 - Aide à la rédaction de l'accompagnement aux travaux
 - Aide à la recherche de professionnels pour mes travaux de rénovation
- 2. Définition du projet**
 - Je suis accompagné par un spécialiste Rénov' Occitanie
 - Il réalise un diagnostic de mes travaux et des aides auxquelles je pourrais bénéficier
 - Il réalise un devis de travaux
 - Il réalise un plan de financement personnalisé
 - Il aide à la recherche de professionnels Rénov' Occitanie
- 3. Accompagnement aux travaux**
 - Je suis accompagné par un spécialiste Rénov' Occitanie
 - Il réalise un diagnostic de mes travaux et des aides auxquelles je pourrais bénéficier
 - Il réalise un plan de financement personnalisé
 - Il aide à la recherche de professionnels Rénov' Occitanie
- 4. Financement**
 - Je suis accompagné par un spécialiste Rénov' Occitanie
 - Il réalise un diagnostic de mes travaux et des aides auxquelles je pourrais bénéficier
 - Il réalise un plan de financement personnalisé
 - Il aide à la recherche de professionnels Rénov' Occitanie
- 5. Suivi des consors**
 - Je suis accompagné par un spécialiste Rénov' Occitanie
 - Il réalise un diagnostic de mes travaux et des aides auxquelles je pourrais bénéficier
 - Il réalise un plan de financement personnalisé
 - Il aide à la recherche de professionnels Rénov' Occitanie

L'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'AMO est un professionnel vous aidant à définir vos besoins et vous accompagnant pour suivre les travaux, quand les aménagements à réaliser sont complexes, spécifiques et/ou importants en taille.

Sa prestation doit inclure :

- Le diagnostic technique
- L'assistance administrative dans le montage du projet
- L'assistance au contrôle de la conformité des travaux réalisés

Fortement conseillé dans le cadre d'opérations complexes donnant lieu à la mobilisation d'aides financières (*Obligatoire dans le cadre d'Habiter Mieux-ANAH*)

Elle peut donner lieu à des aides financières spécifiques

Le professionnel RGE « Reconnu Garant de l'Environnement »

Un label accordée par les pouvoirs publics et l'ADEME à des professionnels du secteur du bâtiment et des énergies renouvelables engagés dans une démarche de **qualité**

Elle peut être accordée à :

- ➔ Des bureaux d'études
- ➔ Des entreprises de travaux

Les professionnels RGE doivent suivre une **formation** technique et constituer un dossier de candidature très complet

Il est obligatoire de faire appel à un professionnel RGE pour bénéficier d'une aide financière

Annuaire des professionnels RGE :
<https://france-renov.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>

L'accompagnement aux travaux avec votre guichet Rénov' Occitanie

Pour un **projet de rénovation énergétique ambitieuse** (>40% de gain énergétique), le Guichet Rénov' Occitanie vous accompagne dans les travaux en proposant :

- Une analyse des devis
- Une assistance à la rédaction des demandes d'aides
- Une assistance à la maîtrise d'ouvrage pour le suivi et la réception des travaux (2 visites)
- Un suivi de consommation

Grâce aux subventions publiques, cet accompagnement est proposé à un tarif de 480 € TTC au lieu de 1560 € TTC.
 Il est finançable par le prêt Rénov' Occitanie.

Analyser ses devis

Analyser son devis

Il permet de chiffrer avec précision le coût des travaux et permet de concrétiser un projet

Il est **obligatoire** en cas de réparation et d'entretien dans des domaines spécifiques comme le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison (maçonnerie, isolation, menuiserie, couverture et toiture, étanchéité, plomberie, peinture, électricité, etc...)

Il est **préférable d'obtenir plusieurs devis afin de comparer les prix et les prestations des artisans**

Attention : un devis est en général gratuit, mais rien n'interdit à l'artisan de proposer un devis payant



Organiser un planning de travaux



Le contenu du devis

- La date du devis
- L'identité des parties (nom, adresse, éléments d'identification de l'artisan ou de l'entreprise)
 - **Mention spécifique aux artisans**
 - **Mention spécifique pour un professionnel soumis à une obligation d'assurance décennale**

Concernant le projet :

- Le lieu d'exécution
- La nature exacte des réparations ou travaux à effectuer

Concernant le prix :

- Le décompte détaillé (quantité et prix) de chaque prestation et produit nécessaire
- Les frais de déplacement
- La somme globale à payer HT et TTC + précision du taux de TVA
- Les modalités de paiement
- L'indication du caractère payant ou gratuit du devis

Les conditions de l'offre :

- La durée de validité de l'offre
- La date de début et la durée estimée des travaux

Autres mentions :

- L'indication manuscrite, datée et signée du consommateur : « devis reçu avant l'exécution des travaux » (double du devis à conserver)
- La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation
- Les informations relatives au droit de rétractation en cas de vente hors établissement

La mention RGE :
Pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique

Le devis et la facture doivent comporter la mention RGE

RGE



- ➔ La date de début de chantier doit être fonction :
 - Des demandes d'autorisation d'urbanisme
 - Des demandes d'aides à la rénovation énergétique

- ➔ L'organisation d'une **réunion de pré-chantier**
Des points d'information peuvent être prévus au fur et à mesure de déroulement de votre chantier

- ➔ Il est préférable d'anticiper les **paiements** relatifs à ce chantier

- ➔ Vous pouvez demander aux artisans de vous communiquer leurs **assurances** à ce moment

Le chantier est prêt à commencer !



Les délais d'intervention

La date d'intervention ou le délai d'exécution doit être **indiqué dans le devis** (art. L111-1 du Code de la consommation)

Le professionnel est tenu de s'exécuter dans ce délai

A défaut d'indication de date ou de délai, la prestation doit être exécutée dans **un délai maximal de 30 jours**

Passé ce délai, le maître d'ouvrage peut enjoindre le professionnel de réaliser les travaux sous un délai raisonnable (art. L216-1 Code de la consommation)

S'il ne s'exécute pas, le contrat pourra être résolu **par courrier recommandé**



La réception des travaux



Le processus de rénovation d'une copropriété



Pourquoi rénover sa copropriété ?

- **Améliorer son confort de vie**

Il existe de nombreuses sources d'inconfort dans un logement (froid, chaleur, humidité, etc...).

Des travaux de rénovation énergétique peuvent permettre d'**améliorer le confort thermique et acoustique** d'un immeuble tout en améliorant le **cadre de vie**.

- **Réduire ses factures d'énergie**

Face à l'**augmentation du coût des énergies**, les factures augmentent de façon continue. Aujourd'hui, le premier poste de dépense énergétique d'un logement c'est le chauffage. Quelques investissements peu coûteux et des changements d'habitude peuvent permettre de réduire la facture.

Malgré la solution la plus efficace reste de réaliser des travaux de rénovation énergétique. La réalisation de travaux d'économies d'énergie permet à terme une **meilleure maîtrise de son budget**.



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



Pourquoi rénover sa copropriété ?

- **Augmenter la valeur des lots et répondre aux prescriptions légales**

Réaliser un bouquet de travaux quelques travaux dans votre immeuble et le rendre conforme aux exigences environnementales peut vous aider à augmenter sa valeur.

Il est notamment **obligatoire** de produire un DPE afin de **mettre en location, d'augmenter le loyer ou de vendre un logement**. Il indique l'étiquette énergétique du logement ainsi qu'une estimation des consommations d'énergie. De plus, l'année 2028 marque l'interdiction de location des logements considérés comme « passoire thermique » et donc parmi les plus énergivores du parc.

Dans **certaines copropriétés**, un diagnostic (DPE, audit ou DTG) est parfois obligatoire.

Enfin, **moins le logement sera énergivore et plus son estimation vénale sera importante**. Un logement dans une copropriété consommant peu d'énergie aura donc une plus grande valeur : on parle de « **valeur verte** ».

- **Cœuvrer à la sauvegarde de l'environnement**

Le secteur du bâtiment en France représente 44% des consommations d'énergie et 20% des émissions de gaz à effet de serre.

Rénover une copropriété énergivore c'est **réduire son impact sur l'environnement en diminuant les émissions de gaz à effet de serre**.



Pourquoi rénover sa copropriété ?



Préparer son projet de rénovation



Délimiter les travaux à réaliser

Il existe de nombreuses raisons d'effectuer des travaux de rénovation énergétique sur un logement :

- recherche d'un meilleur confort,
- réduction des factures d'énergie,
- valorisation du patrimoine ou remplacement d'équipements vétustes, etc...

Il est important de mobiliser tous les acteurs de la copropriété et de définir prioritairement quels travaux doivent être réalisés.

Pour se lancer efficacement dans un projet de rénovation énergétique, il faut identifier les caractéristiques de l'immeuble (matériaux utilisés, montant des factures d'énergie, etc...).

Pour cela, il paraît indispensable de faire réaliser un diagnostic global.



Le DPE

Il renseigne sur la **performance énergétique d'un logement**, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre.
Au 1^{er} Juillet 2021, le contenu du DPE est devenu pleinement opposable.

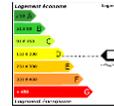
Obligatoire dans le cadre d'une vente immobilière, mise en location ou augmentation de loyer (+ obligatoirement mentionné dans l'annonce immobilière dès 2023)

Il s'agit d'un état des lieux succinct réalisé par un diagnostiqueur certifié.

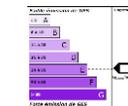
Le DPE collectif vaut DPE pour chaque lot.

Il est obligatoirement soumis à l'AG pour les bâtiments avec chauffage ou refroidissement collectif, sauf copropriétés d'habitation de ≥ 50 lots dont PC antérieur au 1^{er} juin 2001 (→ audit)

• Etiquette énergie



• Etiquette climat



Pour rénover intelligemment : Rénover global !

Cette méthode a l'avantage d'allier efficacité énergétique, réduction des coûts globaux et maximisation des aides à la rénovation.

Les avantages d'une rénovation globale :

- La vision d'ensemble de l'état de l'immeuble
- L'embellissement de la copropriété
- La réduction des charges de copropriété
- La budgétisation des travaux
- L'augmentation de la valeur des lots



Le DTG

Le syndicat doit mettre la réalisation d'un DTG, **Diagnostic Technique Global**, à l'ordre du jour de l'AG.

Il est obligatoire préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans.

Il permet d'avoir une **vision globale des problématiques architecturales et énergétiques** de l'immeuble pour **projeter des travaux sur 10 ans**.

Il est réalisé par des cabinets spécialisés disposant de compétences multiples.

- Analyse des parties et équipements communs, et améliorations possibles
 - Point sur les obligations légales et réglementaires du règlement
 - DPE ou audit énergétique
 - Evaluation sommaire du coût et une liste de travaux sur 10 ans
 - Proposition d'un **plan pluriannuel de travaux**



Les diagnostics

L'audit

L'audit est plus précis et permet d'évaluer avec précision

- l'état de la copropriété,
- ses possibilités d'évolution
- ainsi que les coûts de réalisation de travaux et d'économies escomptées

Il dresse un **état des quantités d'énergie nécessaires** au logement et des **dépensements de chaleur**.

Il s'accompagne de préconisations de travaux adaptées, personnalisées et chiffrées à travers la mise en place d'un plan de travaux qui peut s'étaler sur plusieurs années.

Il est obligatoirement soumis à l'AG pour les copropriétés d'habitation avec chauffage ou refroidissement collectif de 50 lots ou plus dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juin 2001.



L'audit et l'accompagnement aux travaux avec votre guichet Rénov' Occitanie

Pour un projet de rénovation énergétique ambitieux, le guichet Rénov'Occitanie vous propose un parcours d'accompagnement complet composé de 2 phases :

Phase 1 de définition du projet pour 90€ TTC (au lieu de 660€) comprenant :

- Audit énergétique réalisé par le prestataire de l'AREC
- Proposition de 2 scénarii :
 - soit pour atteindre au moins 40% de gain énergétique
 - soit d'atteinte du label BBC
- Proposition d'un plan de financement

Phase 2 d'accompagnement aux travaux pour 480€ TTC (au lieu de 1560€) comprenant :

- Analyse des devis
- Assistance à la rédaction des dossiers de demande d'aides
- Assistance à la maîtrise des travaux
- Suivi des consommations 3ans après achèvement des travaux




Un travail d'équipe

La rénovation globale nécessite l'engagement plein et entier de tous les acteurs de la copropriété.

Les copropriétaires : la participation en AG est déterminante afin de voter les travaux et d'étudier les propositions ensemble.

Le conseil syndical : il va assister le syndic et l'AMO dans la réalisation des diagnostics et des travaux. Il s'assurera du bon déroulement du projet et assurera le relai entre les copropriétaires et le(s) syndic/AMO.

Le syndic : en tant que représentant du syndicat, contrôler l'avancement des travaux et assurer le suivi du budget.

Le maître d'œuvre : va assurer l'organisation technique du projet (diagnostics, CCTP, devis, suivi de chantier, réception des travaux, autorisations d'urbanisme et réglementaires)

AMO : obligatoire dans le cadre de MPR Copropriété



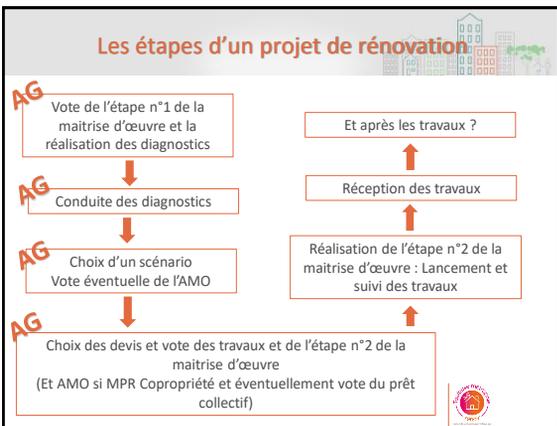
Les étapes d'un projet de rénovation



La rénovation à l'ordre du jour de l'AG

Avant le vote du budget et des travaux, plusieurs étapes préparatoires sont nécessaires

1. La réalisation des diagnostics préalables (Etape n°1 de maîtrise d'œuvre)
2. Choix d'un scénario de travaux et demande de devis (éventuellement vote d'une AMO)
3. Vote des travaux et suivi de chantier (Etape n°2 de maîtrise d'œuvre) (AMO obligatoire si MPR Copropriété)
4. Démarches administratives, réglementaires et financières puis début des travaux

La maîtrise d'œuvre

C'est une mission globale qui doit permettre d'apporter une réponse architecturale, technique et économique au programme de travaux défini par le maître d'ouvrage

Vous avez la possibilité de coordonner vous-même les travaux mais cela exige des compétences solides, il est déconseillé de se lancer seul si vous ne les possédez pas!

N'hésitez pas à faire appel à un professionnel pour guider les travaux :

- Un architecte
- Un technicien, ingénieur ou bureau d'étude
- Un entrepreneur

Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé, mais le professionnel est tenu d'un **devoir de conseil**.

Par sécurité, n'hésitez pas à faire vérifier votre contrat par l'ADIL!



L'assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'AMO est un professionnel vous aidant à définir vos besoins et vous accompagnant pour suivre les travaux, quand les aménagements à réaliser sont complexes, spécifiques et/ou importants en taille.

Sa prestation doit inclure :

- Un accompagnement technique
- Un accompagnement social
- Un accompagnement financier

Fortement conseillé dans le cadre d'opérations complexes donnant lieu à la mobilisation d'aides financières (Obligatoire dans le cadre de certaines aides, y compris MPR Copropriétés)

Elle peut donner lieu à des aides financières spécifiques



La réception des travaux

- La réception du chantier est effectuée par le syndic avec l'assistance du CS et de la maîtrise d'œuvre.
- C'est une étape très importante qui ne doit pas être négligée.
- Il s'agit du point de départ des différentes garanties légales du constructeur et permet de vérifier la conformité des travaux :
- Si aucun défaut n'est constaté, le PV peut être signé sans réserve.
- Si des défauts sont constatés, il est important de les noter dans le PV. Dans ce cas, l'artisan devra intervenir pour lever ces réserves.



Le vote des travaux en AG

Article 24	<ul style="list-style-type: none"> - DTG / DPE / Audit - Recours à une AMO
Article 25	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'économies d'énergie - Constitution de provisions spéciales - Délégation au CS - Utilisation FDT - Vote du recours à un prêt*
Article 26 (double majorité ou unanimité)	<ul style="list-style-type: none"> - Modification règlement de copropriété - Vote du recours à un prêt*

* Le vote du recours à un prêt se fait à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernés.



Après les travaux ?



Le suivi des travaux

- Le maître d'œuvre assure le suivi des travaux en collaboration avec le syndic et le conseil syndical. L'AMO peut éventuellement apporter son soutien.
- Des réunions entre le maître d'œuvre, le conseil syndical et le syndic peuvent être organisées de manière régulière, afin de suivre l'avancée des travaux et faire un point sur les éventuelles difficultés rencontrées.
- Il est possible de solliciter auprès du conseil syndical un affichage dans les parties communes sur les dates et étapes clés du chantier, notamment dans le cadre de l'obligation d'informer les occupants de l'immeuble.



Les garanties

Garantie de parfait achèvement

Tous les désordres apparents qui surviennent pendant l'année suivant la réception des travaux, que ces travaux aient été notés dans le PV de réception ou non

Garantie biennale

Garantie de bon fonctionnement des équipements pendant 2 ans à compter de la réception

Garantie décennale

Couvre pendant 10 ans les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou de ses éléments indissociables ou qui rendent l'immeuble impropre à sa destination

Responsabilité contractuelle de droit commun

Dans un délai de prescription de 5 ans



Les assurances

Assurance responsabilité professionnelle/décennale

Les constructeurs doivent souscrire, a minima, une assurance qui couvre les dommages auxquels peut être tenu le constructeur dans le cadre de sa **responsabilité civile professionnelle** ainsi que les dommages relevant de la **garantie décennale**.

Tous les professionnels participant à la construction doivent en souscrire une. L'**attestation** doit obligatoirement être communiquée au moment de la signature des devis.

Assurance dommages-ouvrage

Obligatoire pour le syndicat en cas de désordres de nature décennale. Elle doit être souscrite **avant l'ouverture du chantier** auprès de l'assureur. Elle permet une **indemnisation rapide** du syndicat (préfinancement, en dehors de toute recherche de responsabilité).



Les aides financières nationales



Aide financière individuelle ou collective de l'ANAH. Son montant est variable en fonction du type de travaux envisagés et des ressources du demandeur.



Aides versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés aux particuliers ou aux copropriétés. Cette aide est ouverte à un large public.



Les travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement ainsi que certains travaux induits sont soumis à une TVA à taux réduit de 5,5%.



Financer les travaux



Les aides financières nationales



Aide versée sous conditions de ressources pour les propriétaires occupants/bailleurs par l'Anah. Soumise à un gain énergétique de 35% minimum et pour les logements de plus de 15ans n'ayant pas bénéficié d'un PTZ sous les 5 dernières années.



Les retraités du régime général peuvent bénéficier d'une aide.



Accessible sous conditions de ressources et envoyé automatiquement.



Le financement des travaux

Ces travaux peuvent être coûteux mais ils sont un **investissement sur le long terme** (valorisation du bien et baisse des factures d'énergie)

Par ailleurs, des aides financières peuvent être mobilisées pour soutenir les ménages qui souhaitent réaliser de tels travaux. Les aides à la rénovation énergétique sont variables et de nombreux ménages peuvent en bénéficier

L'outil en ligne Simul'Aides peut vous aider à déterminer les aides dont vous pourriez disposer ainsi que leurs montants.

SIMUL'AIDES
Estimez le montant des aides pour rénover votre logement



Les prêts collectifs : le COPRO 100

Il est souscrit par le syndicat des copropriétaires et peut être octroyé à l'ensemble des copropriétaires ou seulement à une partie d'entre eux

Les principales étapes :

1. Autorisation des copropriétaires donnée en AG de réaliser les travaux
2. Autorisation des copropriétaires de recourir à l'emprunt collectif : vote à la même majorité que les travaux votés au cours de la même AG
3. Notification faite par LRAR au syndicat par les copropriétaires souhaitant recourir à l'emprunt collectif
4. Signature par le syndicat du contrat de prêt
5. Versement des fonds sur le compte du syndicat des copropriétaires et réalisation des travaux



Les prêts pour la rénovation énergétique



Prêt aidé à taux zéro, remboursable sur 20 ans qui peut atteindre 50 000 €. Il peut également être mobilisé par la **copropriété** ou un particulier.



Prêt complémentaire à taux zéro qui peut être octroyé aux primo-accédants sous conditions de ressources réalisant des travaux dans le logement qu'ils achètent dans les zones B2 et C.



Prêt à taux fixe bonifié proposé, sur une durée maximale de 20 ou 22 ans. Deux étapes obligatoires (Audit et AMO), avec tarifs préférentiels.



Merci de votre attention

ADIL31
4, rue Furgole 31000 TOULOUSE
05 61 22 46 22

www.adil31.org



Les aides financières locales



Complément ANAH
Prime Eco-Rénovation
Ravalement de façades



Complément ANAH



Complément ANAH et
éco-chèque



Complément ANAH



Aide financière à
l'audit et à l'AMO



Eviter et gérer un litige lié à des travaux



Le fonds de travaux

Il est obligatoire pour les **copropriétés âgées de 5 ans**.

- **Exceptions :**
- Copropriétés de **moins de 10 lots**, sur décision unanime des copropriétaires ;
- DTG n'a fait apparaître **aucun besoin de travaux** sur 10 prochaines années ;
- **Montant du fonds de travaux > budget prévisionnel annuel** → élaboration du PPT + suspension cotisations soumis à AG.

Ce fonds est alimenté par une **cotisation annuelle** des copropriétaires qui ne peut pas inférieure à **5% du budget prévisionnel**.

Les sommes allouées au fonds de travaux sont définitivement acquises à la copropriété et ne pourront pas être remboursées en cas de vente d'un lot.

Il peut être mobilisé pour les travaux urgents entrepris par le syndic à titre **exceptionnel** ainsi que pour les travaux prescrits par les lois et règlements ainsi que les travaux décidés par l'assemblée générale et non comprises dans le budget prévisionnel (c'est le cas des travaux de rénovation énergétique).



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



Sommaire

I. Des précautions à prendre avant de commencer un chantier

- Le choix du professionnel
- Les assurances
- Analyser son devis
- Le contenu du devis
- L'isolation à 1€ et la lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique
- Le délai de réflexion et de rétractation

II. Assurer un suivi de chantier

- La planning des travaux
- Gérer des retards de chantiers

III. Après le chantier

- La réception et le PV de réception
- La facture
- Les désordres
- Les garanties et assurances

IV. Gérer un litige

- MED
- Règlement amiable
- Expertise
- Saisine du tribunal et prescription



Les assurances

• L'assurance dommage-ouvrage

- Souscrite par le maître d'ouvrage
- Obligatoire en cas de travaux de construction ! (article L242-1 Code des assurances)
- Elle couvre les désordres de nature décennale ou les réparations affectant la solidité, la structure ou les équipements rendant un ouvrage impropre à sa destination (article 1792 Code civil)

Elle permet une indemnisation rapide ou l'exécution de toutes les réparations en cas de désordre, sans attendre une décision de justice statuant sur la responsabilité du professionnel

• Les assurances des professionnels

- Assurance responsabilité civile professionnelle
- Assurance décennale



Des précautions à prendre avant de commencer un chantier



Analyser son devis

Il permet de chiffrer avec précision le coût des travaux et permet de concrétiser un projet

Il est obligatoire en cas de réparation et d'entretien dans des domaines spécifiques comme le secteur du bâtiment et de l'équipement de la maison (maçonnerie, isolation, menuiserie, couverture et toiture, étanchéité, plomberie, peinture, électricité, etc...)

Il est préférable d'obtenir plusieurs devis afin de comparer les prix et les prestations des artisans

Attention : un devis est en général gratuit, mais rien n'interdit à l'artisan de proposer un devis payant

Les conseillers du guichet unique se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la lecture de vos devis



Le choix du professionnel

Comment choisir un bon professionnel ?

- Le bouche à oreille
- La visite préalable
- Vérifier la situation financière et légale de l'entreprise (www.infogreffe.fr)
- Vérifier les attestations d'assurance
- Le choix d'un artisan labellisé ou certifié (<https://france-renov.gouv.fr/fr/trouvez-un-professionnel>)
 - Réaliser plusieurs devis



IL EST NECESSAIRE DE PRENDRE LE TEMPS DE COMPARER ET DE REFLECHIR



Le contenu du devis

- La date du devis
- L'identité des parties (nom, adresse, éléments d'identification de l'artisan ou de l'entreprise)
 - Mention spécifique aux artisans
 - Mention spécifique pour un professionnel soumis à une obligation d'assurance décennale

Concernant le projet :

- Le lieu d'exécution
- La nature exacte des réparations ou travaux à effectuer

Concernant le prix :

- Le décompte détaillé (quantité et prix) de chaque prestation et produit nécessaire
- Les frais de déplacement
- La somme globale à payer HT et TTC + précision du taux de TVA
- Les modalités de paiement

Les conditions de l'offre :

- L'indication du caractère payant ou gratuit du devis
- La durée de validité de l'offre
- La date de début et la durée estimée des travaux

Autres mentions :

- L'indication manuscrite, datée et signée du consommateur : « devis reçu avant l'exécution des travaux » (double du devis à conserver)
- La possibilité de recourir à un médiateur de la consommation
- Les informations relatives au droit de rétractation en cas de vente hors établissement

La mention RGE :
Pour bénéficier des aides à la rénovation énergétique
Le devis et la facture doivent comporter la mention RGE

RGE



« L'isolation à 1€ »



Point de vigilance : « **L'isolation à 1€** »

Certaines entreprises privées proposent des travaux d'isolation à 1€

- ➔ La prime CEE couvre le coût des travaux
- ➔ Surtout si le montant des CEE est majoré du fait des ressources
- ➔ **Attention au démarchage et à la qualité des travaux**



	Prime modeste	Prime autres ménages
Isolation combles, toiture et plancher bas	20 €/m ²	10 €/m ²

Pour aller plus loin : « Isolation des combles perdus par soufflage, 12 enseignements à connaître » - AQC



Le délai de réflexion ou de rétractation

Le délai de réflexion est une période accordée au consommateur pour réfléchir à son engagement avant la signature du contrat.

Ex : crédit immobilier ➔ **10 jours de réflexion** à compter de la réception de l'offre

Le délai de rétractation permet au consommateur de revenir sur son engagement pendant un délai déterminé après la signature du contrat.

Ex : crédit à la consommation ➔ **14 jours de rétractation** à compter de l'acceptation de l'offre

Le consommateur bénéficie d'un délai de rétractation de 14 jours en cas de :

- **Vente hors établissement** (domicile, travail, excursion, lieux inhabituels de vente, etc...)
- **Contrats conclus à distance** (télé-achat, internet, vente par correspondance, démarchage téléphonique, etc...)



ATTENTION : Pas de délai de rétractation pour un contrat signé dans une foire ou un salon !



La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique

- Le démarchage téléphonique pour les travaux de rénovation est interdit (*article L223-1 du Code de la consommation*)
- N'hésitez pas à contacter les conseillers FAIRE pour discuter de votre projet
- Les services publics ne vous démarcheront jamais ! Attention aux entreprises qui prétendent agir pour le compte d'un organisme public ou intervenir dans le cadre de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions légales
- Ne communiquez jamais vos coordonnées bancaires et ne signez pas un devis dans la précipitation
- Attendez l'achèvement des travaux pour signer l'attestation de fin de chantier



Assurer un suivi de chantier



La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique



Si les pratiques d'une entreprise vous paraissent frauduleuses, vous pouvez les signaler à la DDPP par le biais du site internet signal.conso.gouv.fr



En cas de litige avec une entreprise RGE, vous avez la possibilité d'effectuer une réclamation via ce lien <https://www.faire.gouv.fr/iframe/reclamation>.



Le planning de travaux

- ➔ La date de début de chantier doit être fonction :
 - Des demandes d'autorisation d'urbanisme
 - Des demandes d'aides à la rénovation énergétique
- ➔ L'organisation d'une réunion de pré-chantier
Des points d'information peuvent être prévus au fur et à mesure de déroulement de votre chantier
- ➔ Il est préférable d'anticiper les paiements relatifs à ce chantier
- ➔ Vous pouvez demander aux artisans de vous communiquer leurs assurances à ce moment

Le chantier est prêt à commencer !



Les désordres

- **Les malfaçons**
défaut ou imperfection résultant d'une mauvaise exécution

- **Les défauts de conformité**
résultant de l'inachèvement ou d'une exécution différente de celle prévue

Qu'ils aient été consignés dans le PV de réception ou pas, les désordres apparents intervenants pendant la première année doivent être réparés par le professionnel

Il convient d'être réactif et de l'informer rapidement des problèmes



Gérer un litige



Les garanties

Garantie de parfait achèvement

Tous les désordres survenant pendant l'année suivant la réception des travaux et ceux qui ont fait l'objet de réserves au PV de réception

Garantie biennale

Garantie de bon fonctionnement des équipements pendant 2 ans à compter de la réception

Garantie décennale

Couvre pendant 10 ans les dommages compromettant la solidité et la structure de l'ouvrage, ainsi que les éléments qui en sont indissociables ou qui la rendent impropre à l'habitation

Responsabilité contractuelle et extracontractuelle de droit commun



La mise en demeure

Après avoir tenté de négocier avec le professionnel et en cas de désaccord persistant, vous devez le mettre en demeure par LRAR d'exécuter son obligation

Nom, Prénom	Nom, Prénom
Adresse	Adresse
	A (lieu), le (date)
Madame, Monsieur,	
A la suite de la réalisation d'un devis en date du .../.../..., votre entreprise a réalisé des travaux à ... (adresse).	
Or, à ce jour, il s'avère que les travaux suivants : ... (bref exposé du litige)	
En vertu de l'article 1610 du Code civil, je vous mets en demeure d'exécuter votre prestation et ce conformément aux règles de l'art.	
Faute de réponse ou d'inexécution dans un délai de 8 jours, je me verrai contraint d'engager une action en justice.	
(Formule de politesse)	Signature

Il est important de conserver des traces écrites des échanges !



Les assurances

Assurance responsabilité professionnelle/décennale

- Les dommages assurés sont ceux
- qui compromettent la solidité de l'ouvrage
 - ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments d'équipement
 - le rendent impropre à sa destination.

Tous les professionnels participants à la construction doivent en souscrire une L'attestation doit obligatoirement être communiquée au moment de la signature des devis

Assurance dommage ouvrage

Obligatoire pour le maître d'ouvrage en cas de travaux de nature décennale
Couvre tous les désordres de nature décennale
Elle doit être souscrite avant l'ouverture du chantier auprès de l'assureur
Elle permet une indemnisation rapide du maître de l'ouvrage



Le règlement amiable des conflits

- **La conciliation**
Rapide et gratuite
Obligatoire pour les litiges < 5 000€
Un PV de conciliation est signé en cas d'accord total ou partiel
- **La médiation conventionnelle**
A l'initiative des parties en alternative au conciliateur
Le recours à la médiation est payant
- **La médiation de la consommation**
Pour les litiges issus d'un contrat de vente ou de fourniture de service
Gratuite
- **La transaction**
Contrat écrit par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née ou à naître
Possibilité de la faire rédiger par avocat



Ces accords doivent être homologués pour acquérir la force exécutoire



L'expertise

Une expertise peut être réalisée à l'amiable ou intervenir dans le cadre d'une action judiciaire réalisée par les parties ayant des intérêts opposés

Dans le cadre d'une action judiciaire :

- Le juge peut demander une expertise, qui demeure sous son contrôle. Il reste compétent pour statuer sur toutes les difficultés tenant à l'expert lui-même ou à l'exécution de sa mission
- Les parties peuvent demander la nomination d'un expert avant ou à tout moment de la procédure

L'expertise est contradictoire

Chaque année, une liste des experts est établie par chaque Cour d'appel



L'expertise ne peut pas palier le manque de preuve



Merci de votre attention

ADIL31
4, rue Furgole 31000 TOULOUSE
05 61 22 46 22

www.adil31.org



La saisine du tribunal

Le référé

Il permet d'obtenir une décision provisoire, rapide, lorsqu'il y a urgence et qu'il n'existe pas de contestations sur le fond du droit :

- Demander des délais
- Faire interrompre des travaux
- Demander une provision
- Faire exécuter une obligation, etc...

Représentation par
avocat obligatoire pour
les litiges < 10 000€

L'introduction de l'instance se fait par assignation

L'action au fond

Procédure de droit commun dans laquelle le juge examine le dossier au fond
L'introduction de l'instance se fait sur requête ou par assignation



BAILLEURS : L'INTÉRÊT D'INVESTIR DANS UN LOGEMENT À RÉNOVER



La prescription

Le maître d'ouvrage doit respecter des délais pour agir contre le professionnel

- **1 an** dans le cadre de la garantie de parfait d'achèvement ou pour lever les réserves du PV de réception
- **2 ans** dans le cadre de la garantie des constructeurs pour les éléments d'équipement
- **5 ans** pour engager la responsabilité contractuelle ou extracontractuelle du professionnel
- **10 ans** dans le cadre de la garantie décennale



Seule une action en justice interrompt cette prescription



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



Sommaire

I. Les obligations du bailleur

- Les obligations générales
- Loi relative à l'énergie et au climat

II. La fiscalité du bailleur et les travaux

- A. Notions fondamentales (IR, prélèvements sociaux et revenus locatifs)
- B. La location vide (régime d'imposition, charges déductibles, déficit)
- C. La location meublée (LMNP, régime réel, déficit, déclaration de début d'activité)

III. Les réductions d'impôts pour les investissements locatifs

- A. Le Pinel « rénové »
- B. Le Denormandie
- C. Autres avantages fiscaux
 - Conventonnement ANAH
 - Dispositif Cousse ou « Loc'Avantages »
 - Dispositif Malraux



Loi relative à l'énergie et au climat

- Décence des logements et seuil de performance énergétique
- Augmentation des loyers en zone tendue (décret du 30/12/20) et contribution du locataire aux travaux
- Seuil minimal de performance énergétique
- Contenu du DPE
- Obligation de réaliser un audit
- Mention des dépenses théoriques dans les annonces immobilières
- Transmission des données des DPE



Les obligations du bailleur



LA FISCALITÉ DU BAILLEUR ET LES TRAVAUX



Les obligations du bailleur

Depuis 2015, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :

- remettre au locataire un logement décent [...] répondant à un critère de performance énergétique minimale

Le décret du 30 janvier 2002 prévoit que le bailleur doit délivrer un logement décent :

- Depuis le 1^{er} janvier 2018, ce logement doit être étanche à l'air
- A compter du 1^{er} janvier 2023, le logement devra avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kWh d'énergie finale par m² SHAB/an



Notions fondamentales



L'impôt sur le revenu

- Il s'applique en France continentale, en Corse, aux îles de littoral et aux départements d'outre-mer (DOM : Guadeloupe, Martinique, Guyane, Réunion et Mayotte)
- Les personnes françaises ou étrangères qui ont leur domicile fiscal en France sont assujetties à l'IR dans les conditions de droit commun à raison de l'ensemble de leurs revenus
- L'IR est calculé selon un barème progressif qui varie en fonction de l'importance des revenus imposables
- Le calcul de l'IR prend compte de la situation et des charges familiales du contribuable (quotient familial)



Revenus locatifs

L'imposition diffère selon la nature de la location :

- Location vide → Revenus fonciers
- Location meublée → Bénéfices Industriel et Commerciaux (BIC)

Ces revenus intègrent le revenu global et sont imposés à l'IR

Deux régimes d'imposition :

- Le micro-foncier ou micro-BIC
- Le régime réel

Plafonnement global des niches fiscales à hauteur de 10 000€



L'impôt sur le revenu

Détermination revenu net global annuel	
Somme des revenus nets	Revenu (ou déficit) global
- Imputation déficits	Revenu brut global
- Charges à déduire	Revenu net global
- Abattements spéciaux	Revenu net global imposable

Fraction revenu imposable (1 part) – Loi de finances pour 2022	Taux applicable à la tranche
N'excédant pas 10 225 €	0 %
> à 10 226 € et < ou = à 26 070 €	14 %
> à 26 071 € et < ou = à 74 545 €	30 %
> à 74 546 € et < ou = à 160 336 €	41 %
> à 160 337 €	45 %

La location vide



Prélèvement sociaux

- Le taux global des prélèvements sociaux est de 17,2% (9,2% de CSG, 0,5% de CRDS, 7,5% de prélèvement de solidarité)
- Ce taux s'applique au revenu net (recettes nettes d'abattement) si vous relevez du régime forfaitaire ou sur les recettes nettes de charges si vous relevez du régime réel



Les régimes d'imposition

Régime micro – foncier
De plein droit quand les revenus fonciers < 15 000€

- Abattement forfaitaire de 30%
- Pas de prise en compte des charges réelles
- Pas de déficit possible

Le montant des recettes brutes (hors charges) annuelles à indiquer sur la déclaration d'impôt

→

Régime réel
De plein droit quand les revenus fonciers > 15 000€

- Pas d'abattement forfaitaire
- Déduction des charges payées au cours de l'année d'imposition
- Possibilité de déficit

Le contribuable doit remplir le formulaire de déclaration de revenu n°2044

Possibilité d'opter pour un régime réel sur option

3 ans



Les charges déductibles du régime réel

- Dépenses de réparation et d'entretien
- Dépenses d'amélioration (dont les travaux de rénovation énergétique) sauf travaux de construction, reconstruction ou agrandissement
- Frais d'administration et de gestion (20€/logement)
- Charges locatives non remboursées par le locataire lors de son départ
- Impôts (notamment TFPB)
- Primes d'assurance
- Provisions pour charges de copropriété
- Intérêts et frais d'emprunt
- Déduction spécifique (Borloo ancien/Cosse)
- Frais de relogement (durant les travaux)

Article 31 CGI



Le déficit foncier

Exemple 2 : les intérêts d'emprunt sont > aux loyers

Revenu brut = 5 000€
Charges : 20 000€ dont
6 000€ d'intérêts d'emprunt
14 000€ de travaux
Déficit = 15 000€ (20 000€ - 5 000€)

1. Déduire les intérêts d'emprunt des recettes brutes

5 000€ - 6 000€ = - 1 000€ (résultat négatif)

Déficit de 15 000€ qui provient à hauteur de 1 000€ des intérêts et de 14 000€ des travaux

2. Déduire ensuite les travaux

14 000€ de déficit liés aux travaux imputable sur le revenu global dans la limite de 10 700€

Conclusion : l'excédent de 3 300€ (14 000 - 10 700) est déductible des revenus fonciers. Il s'ajoute aux 1 000€ (fraction excédentaire des intérêts d'emprunt). Un montant total de 4 300€ imputable sur les revenus fonciers des 10 ans à venir.



Le déficit foncier

Déficit foncier = recettes brutes < charges déductibles

Il y a un déficit foncier lorsque sur une même année, les charges déductibles sont > au revenu foncier brut

- **Intérêt :**
- Il peut s'imputer sur les **revenus fonciers** des 10 années suivantes
- Les **déficits fonciers résultant des dépenses déductibles (sauf intérêts d'emprunt)** vont pouvoir s'imputer sur le **revenu global** dans la limite de 10 700€/an

Le contribuable imputant un déficit doit s'engager à affecter le logement à la location pour 3 ans



La location meublée



Le déficit foncier

Exemple 1 : les intérêts d'emprunt sont < aux loyers

Revenu brut = 16 000€
Charges : 18 000€ dont
- 4 000€ d'intérêts d'emprunt
- 14 000€ de travaux
Déficit = 2 000€ (18 000€ - 16 000€)

1. Déduire les intérêts d'emprunt des recettes brutes

16 000€ - 4 000€ = 12 000€ (résultat positif)

2. Déduire ensuite les travaux

12 000€ - 14 000€ = - 2 000€

Conclusion : le déficit est de 2 000€ et provient uniquement des travaux. Ce montant est imputable sur le revenu global puisqu'il est inférieur à 10 700€



Le loueur meublé professionnel (LMP)

Il est reconnu aux personnes qui remplissent 2 critères

- Les recettes annuelles de la location dépassent 23 000€
- Le montant de ces recettes excède celui des autres revenus du foyer fiscal

Avantages :

- S'il est soumis au régime réel, les déficits tirés de la location sont imputables sur le revenu global sans limite de montant
- Soumis au régime des plus-values professionnelles plus avantageux (exonération totale si le bien est loué au moins 5 ans et les recettes ne dépassent pas 90 000€/an)
- En tant que professionnel, le bien est exonéré d'IFI



Le loueur meublé non professionnel (LMNP)

Régime micro – BIC
De plein droit quand les revenus fonciers < 70 000€

- Abattement forfaitaire de 50%
- Pas de prise en compte des charges réelles
- Pas de déficit possible

Le montant des recettes brutes (charges comprises) annuelles à indiquer sur la déclaration d'impôt

Possibilité d'opter pour un régime réel sur option

2 ans

Régime réel
De plein droit quand les revenus fonciers > 70 000€

- Pas d'abattement forfaitaire
- Déduction des charges payées au cours de l'année d'imposition
- Possibilité de déficit

Le contribuable doit remplir le formulaire de déclaration de revenu n°2031 SD et 2042 C PRO

La déclaration de début d'activité de location meublée

Le LMNP doit déclarer son activité par le biais du formulaire CERFA P01

Il sera alors assujéti à la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) en fonction de la valeur locative du bien loué



Les charges déductibles du régime réel

- Les frais d'établissement (tels que les frais de notaire ou de constitution de société)
- Les frais d'entretien et de réparation
- Les impôts locaux
- Les frais de gestion et d'assurances
- Les intérêts d'emprunt
- L'amortissement du mobilier et des améliorations (une durée allant de 5 à 10 ans, soit un taux compris entre 10 et 20 % par an)
- L'amortissement des locaux (le prix d'achat peut être amorti en fonction de sa durée de vie. Si celle-ci est estimée à 50 ans, on déduit pendant cette période 2 % du prix du bien chaque année)

LES RÉDUCTIONS D'IMPÔT POUR LES INVESTISSEMENTS LOCATIFS



Le déficit

Déficit foncier = recettes brutes < charges déductibles

Il y a un déficit foncier lorsque sur une même année, les charges déductibles sont > au revenu foncier brut

- A la différence du LMP, le déficit déclaré par un LMNP n'est pas déductible sur le revenu global
- Ils sont déductibles sur les bénéfices tirés de l'activité de LMNP au cours de la même année pendant 10 ans

Le contribuable imputant un déficit doit s'engager à affecter le logement à la location pour 3 ans

Le Pinel « Rénové »



Investissements concernés

Les opérations réalisées entre le 1/09/2014 et le 31/12/2024 dans les zones tendues (zones A, A bis et B1)

Logements concernés :

- Logements situés dans un bâtiment d'habitation collectif
- L'acquisition d'un logement neuf n'ayant jamais été habité ni utilisé
- L'acquisition d'un logement neuf en état futur d'achèvement (contrat de VEFA)
- La construction d'un logement par le contribuable (permis déposé au plus tard le 31/12/20)
- L'achat d'un logement vétuste en vue de le réhabiliter
- L'achat d'un local non affecté à l'habitation en vue de le transformer en logement
- L'achat d'un logement qui a fait ou fera l'objet de travaux le rendant assimilable à un logement neuf
- L'achat d'un local non achevé en vue d'en terminer la construction à usage d'habitation



Opérations éligibles

- **Acquisition d'un logement qui a fait ou a fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens de la TVA**
- Article 257 I, 2, 2° CGI « Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf » :
 - a) Soit la majorité des fondations ;
 - b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre (proportion d'au moins 2/3)
- Achèvement au plus tard le 31/12 de la deuxième année suivant l'acquisition



Caractéristiques du dispositif

Période de location	Pourcentage de réduction d'impôt
6 ans	12 % (2% par an)
9 ans	18 % (2% par an)
12 ans	21 % (2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an)

! Les articles 168 et 169 de la LFI 2021 vont progressivement réduire ces taux à partir de 2023

Engagement de location :

- Location nue à titre de résidence principale
- Elle doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble
- Loyer plafonné
- Soumis à plafond de ressource du locataire



Opérations éligibles

- **Acquisition d'un local inachevé**
- Local jamais habité
- Quelque soit son usage, il doit être transformé en habitation à l'issue des travaux
- Achèvement au plus tard le 31/12 de la deuxième année suivant l'acquisition



Opérations éligibles

- **Acquisition d'un logement non décent à réhabiliter**
- Logement acquis non décent (décret du 30/01/2002) et les travaux doivent le rendre décent
- Condition de performance énergétique

	Avant les travaux	Après les travaux
Décence du logement	Au moins 4 des 15 caractéristiques non respectées <small>(Article 3 arrêté 19/12/2003)</small>	L'ensemble des 15 caractéristiques concernées <small>(Article 3 arrêté 19/12/2003)</small>
Performance technique	Au moins 6 des 12 performances techniques non respectées <small>(Article 4 arrêté 19/12/2003)</small>	L'ensemble des performances techniques respectées <small>(Article 4 arrêté 19/12/2003)</small>

- Attestation avant/après par un technicien qualifié (architecte, bureau d'étude, etc...)
- Achèvement au plus tard le 31/12 de l'année suivant l'acquisition



Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

Le Denormandie



Cadre réglementaire

Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

Les opérations réalisées entre le 1^{er}/01/2019 et le 31/12/2022 avec pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et rénover des logements anciens dans certaines communes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie...)

Le logement ou local doit être situé dans des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué, soit:

- ✓ Les 222 communes retenues dans le « Plan Action Cœur de Ville »
- ✓ Ou qui ont conclu une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en application de la loi ELAN (Art. L 303-2 du CCH)



Conditions liées aux travaux

Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

Les travaux doivent obligatoirement:

- Soit **améliorer la performance énergétique du logement d'au moins 30%** (20% en habitat collectif) avec l'obtention à minima de l'étiquette énergétique E après travaux,
- Soit représenter **2 types de travaux sur un choix de 5**:
 - Isolation des combles
 - Changement de chaudière
 - Isolation des murs
 - Isolation des fenêtres
 - Changement de production d'eau chaude
- Les travaux à effectuer doivent représenter **au moins 25% du coût de l'opération** dans une limite maximale de 300 000 €
- Les travaux (équipement + pose) doivent être réalisés par une entreprise qui présentera une facture



Conditions liées au territoire

Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

25 communes en Occitanie

- Revel
- Foix/Pamiers
- Carcassonne/Narbonne
- Millau/Rodez/Villefranche de Rouergue
- Auch
- Agde/Béziers/Sète/Lunel
- Cahors/Figeac
- Tarbes/Lourdes
- Albi/Castres/Mazamet
- Montauban
- Etc, ...



222 communes





Conditions liées à la location

Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

- Le logement doit être mis en location dans les 12 mois suivant l'acquisition
- Il doit être loué nu (non-meublé) à titre d'habitation principale pour une durée minimale de 6 ans
- Le logement peut être loué à sa famille à condition que le locataire ne soit pas rattaché au foyer fiscal du contribuable
- La location est soumise au respect de plafonds de loyers et de ressources.



Conditions liées au logement

Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

- Avoir été **acquis entre le 1^{er}/01/2019 et le 31/12/2022** par un particulier ou une société non soumise à l'IS (SCI, SCPI)
- Logement qui fait ou qui a fait l'objet de travaux d'**amélioration** ou sur un local affecté à un usage autre que l'habitation (bureaux, hangar...) et qui fait ou qui a fait l'objet de travaux de **transformation** en logement

Pour les acquisitions compter du 1^{er}/01/20, les travaux éligibles sont alignés sur ceux éligibles au dispositif du PTZ dans l'ancien: **soit tous travaux ayant pour objet la création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, la modernisation, l'assainissement ou l'aménagement des surfaces habitables ou des surfaces annexes ainsi que les travaux destinés à réaliser des économies d'énergie**



L'avantage fiscal

Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

- Réduction d'impôt calculée sur la totalité de l'opération (prix d'achat et travaux de rénovation) plafonnée à 300 000 € et 5500 €/m², dans la limite de 2 logements par an.
- Réduction d'impôt variable en fonction de la durée de la mise en location du bien:

Période de location	Pourcentage de réduction d'impôt
6 ans	12 % (2% par an)
9 ans	18 % (2% par an)
12 ans	21 % (2% par an pendant 9 ans, puis 1% par an)



L'avantage fiscal

Non applicable sur le territoire de Toulouse Métropole

- Pour obtenir l'avantage fiscal il convient de fournir une évaluation énergétique avant et après travaux, établie selon une méthode de calcul conventionnel satisfaisant les dispositions de l'arrêté du 15 septembre 2006, et les factures des entreprises ayant effectué les travaux.
- L'avantage fiscal n'est pas cumulable avec la déduction spécifique du conventionnement ANAH avec ou sans subvention pour travaux ni avec les dispositifs « Malraux », « Girardin » et « Censi-Bouvard ».
- L'avantage fiscal entre dans le plafonnement de 10 000 € des niches fiscales.



Conventionnement ANAH

- **De quoi s'agit-il?**

Conclusion d'une convention entre l'ANAH et un bailleur dans lequel celui-ci s'engage pendant une durée déterminée (6 ans minimum) à louer son logement en respectant des plafonds de loyers et de ressources des locataires

En contrepartie, le bailleur peut bénéficier d'une réduction d'impôts sur ses revenus appelée « Cosse » ou « Loc'Avantages »

► Subvention pour la réalisation de travaux (énergie, LHI ou adaptation) pouvant aller jusqu'à **60 000€** dans la limite de 750€/m²



AUTRES AVANTAGES FISCAUX



Conventionnement ANAH

- **Bénéficiaires**
 - Les personnes physiques ou associés de sociétés non soumises à l'IS
- **Le logement**
 - Logement neuf ou ancien
 - Logement situé en métropole ou dans les DOM
 - Le nombre de logement conventionné n'est pas limité
 - Il doit répondre aux critères de la décence
- **Durée de la convention**
 - 6 ans pour une convention avec ou sans travaux
- **Conditions de la location**
 - Location vide à titre de résidence principale
 - Respect de plafonds de loyers et de ressources du locataire



Conventionnement ANAH



Dispositif Cosse ou « Loc'Avantages »

Niveaux de loyer	Taux de décote*	Taux de réduction d'impôt correspondant sans IML	Taux de réduction d'impôt en IML
LOC1	- 15%	15%	20%
LOC2	- 30%	35%	40%
LOC3	- 45%	-	65%

* Décote appliquée sur un niveau de loyer moyen établi sur le territoire de la commune sur l'année précédente



Intermédiation locative

Définition

Intervention d'un tiers social entre le propriétaire bailleur et la personne qui occupe le logement

Objet

- Sécuriser la relation locative par une gestion locative rapprochée ou adaptée
- Faciliter l'accès au logement à des ménages pouvant présenter des difficultés,
- Favoriser la mobilisation des bailleurs / les inciter à s'inscrire dans le dispositif

Le tiers social est aussi dénommé opérateur, association ou organisme agréé.

L'intermédiation locative correspond à deux formes de mobilisation du parc privé à des fins sociales :

- le **mandat de gestion**
- la **location/sous-location**



L'avantage fiscal

Réduction d'impôt calculée sur le montant des travaux de restauration :

- **jusqu'à 30%** pour la rénovation d'un immeuble ancien situé dans les sites Patrimoniaux Remarquables avec plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé, les quartiers anciens dégradés (QAD) et les quartiers conventionnés NPNRU
- **22%** pour les immeubles situés dans un Site Patrimonial Remarquable avec plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) approuvé ou dont le programme de restauration a été déclaré d'utilité publique

Le montant des travaux pour le calcul de la réduction d'impôt est plafonné à 400 000€ pour une période de 4 années consécutives

Ce dispositif n'est pas concerné par le plafonnement des niches fiscales qui limite les avantages fiscaux à 10 000€ par an



Intermédiation locative

Les avantages de l'intermédiation locative :

- Subventions ANAH
- Prime d'intermédiation locative
- Avantage fiscal sur le revenu foncier
- Garantie des loyers –Visale

La prime d'Intermédiation Locative (1 000 €/logement)

- Propriétaires de logements conventionnés social et très social
- Engagement du bailleur de louer dans le cadre de l'IML pendant 3 ans

Avantage fiscal « Loc'Avantages » ou « Cosse » : réduction d'impôt spécifique sur les revenus en cas d'intermédiation locative jusqu'à 65%

Visale : garantie de paiement des loyers, pendant 3 ans, renouvelable, portée par Action Logement



Les conditions

- Le chantier doit être suivi par un architecte des Bâtiments de France et les travaux doivent aboutir à une restauration complète du logement (intérieur et bâti)
- Les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le Préfet avant le début des travaux
- Le logement doit être mis en location vide pendant une durée minimale de 9 ans
- Il doit être mis en location dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux de restauration
- Il n'est pas possible de louer à un membre de sa famille (foyer fiscal)



Le dispositif Malraux



Merci de votre attention

ADIL31
4, rue Furgote 31000 TOULOUSE
05 61 22 46 22

www.adil31.org



Adil31



La location et la rénovation



Les obligations du bailleur



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



Les obligations du bailleur

Depuis 2015, l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que :

- remettre au locataire un logement décent [...] répondant à un critère de performance énergétique minimale

Le **décret du 30 janvier 2002** prévoit que le bailleur doit délivrer un logement décent:

- Depuis le 1^{er} janvier 2018, ce logement doit être étanche à l'air
- A compter du 1^{er} janvier 2023, le logement devra avoir une consommation d'énergie inférieure à 450 kWh d'énergie finale par m² SHAB/an



Sommaire

I. Les obligations du bailleur

II. Les obligations du locataire

III. Les conséquences de travaux de rénovation énergétique sur le bail

IV. Les aides financières à la rénovation énergétique

- MaPrimeRénov'
- CEE/Coup de Pouce
- Aides de l'ANAH « Loc'Avantages »
- TVA à 5,5%
- Eco-PTZ
- Aides locales

V. Fiscalité du bailleur



Loi relative à l'énergie et au climat

- Décence des logements et seuil de performance énergétique
- Augmentation des loyers en zone tendue (décret du 30/12/20) et contribution du locataire aux travaux
- Seuil minimal de performance énergétique
- Contenu du DPE
- Obligation de réaliser un audit
- Mention des dépenses théoriques dans les annonces immobilières
- Transmission des données des DPE



Les obligations du locataire



La contribution du locataire au partage des économies d'énergie

En complément du loyer et des charges, une contribution peut être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué nu à titre de résidence principale, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économies d'énergie

Cette contribution peut être demandée au locataire à partir de la date d'achèvement des travaux, sous certaines conditions cumulatives :

- les travaux bénéficient directement au locataire
- l'exécution des travaux est justifiée au locataire
- soit un ensemble de travaux a été réalisé dans le logement, soit le logement atteint, après travaux, un niveau minimal de performance énergétique



Les obligations du locataire

Conformément à l'article 7-e de la loi du 6 juillet 1989 :

- De permettre l'accès aux lieux loués pour la préparation et l'exécution de travaux d'amélioration, de travaux nécessaires au maintien en état ou à l'entretien normal des locaux loués, de travaux d'amélioration de la performance énergétique
- Avant le début des travaux, le locataire est informé par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.



Les conditions de cette contribution

- Une concertation préalable entre le bailleur et locataire
- Des conditions liées aux travaux et à la date d'achèvement du bâtiment

	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit entre 1948 et 1989	Bâtiment construit après 1990
Bouquet de travaux	Oui	Oui	Non
Performance énergétique globale	Non	Oui	Non



Les conséquences de travaux de rénovation énergétique sur le bail



Le calcul et la justification de cette contribution

- **Bâtiment construit avant 1948**
 - 10€ → 1 pièce principale
 - 15€ → 2 ou 3 pièces principales
 - 20€ → 4 pièces principales et plus
 - **Bâtiment achevé entre 1948 et 1990**
 - Calcul sur la base de la méthode réglementaire Th-C-E ex
 - Calcul sur la base de la méthode de calcul conventionnel applicable au DPE
- Dans les 2 cas, la contribution est au plus égale à la moitié de l'économie estimée
- Contrôle de conformité des travaux a posteriori
 - Formulaire type et quittance



L'augmentation du loyer à la mise en location

Dispositions applicables à la zone tendue

Le principe : pas d'augmentation de loyer à la remise en location d'un logement (sauf IRL)

Exceptions :

- Logement vacant depuis + de 18 mois
- Travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer
- Loyer manifestement sous-évalué par rapport aux loyers constatés dans le voisinage

Les aides financières à la rénovation énergétique

L'augmentation au renouvellement du bail

Dispositions applicables à la zone tendue

Le principe : pas d'augmentation de loyer au renouvellement du bail

Exceptions :

- Travaux d'amélioration ou de mise aux normes de décence pour un montant au moins égal à la dernière année de loyer (augmentation de 15%)
- Loyer manifestement sous-évalué par rapport aux loyers constatés dans le voisinage

Certaines aides soumises à un engagement du bailleur

MaPrimeRénov'	→	Location à titre de résidence principale pendant 5 ans
ANAH Louer Mieux	→	Conventionnement de 6 ans
Eco-PTZ	→	Déclaré comme résidence principale
CEE TVA à 5,5%	→	Pas de conditions d'engagement

L'indemnisation du locataire

La loi prévoit 2 hypothèses :

- Les travaux durent **± de 21 jours**, le prix du loyer est diminué à proportion du temps et de la partie dont le locataire aura été privé
- Les travaux rendent le logement **inhabitable**, il pourra faire résilier le bail

Sur demande du locataire, le juge peut décider d'interrompre les travaux :

- Les travaux ont un caractère vexatoire ou abusif
- Ils ne respectent pas les conditions définies dans la notification
- Ils ont pour effet de rendre l'utilisation du local impossible ou dangereuse

MaPrimeRénov'

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Les bénéficiaires

- **Depuis le 1er juillet 2021 : les propriétaires bailleurs**
- Les propriétaires bailleurs qui mettent un bien à la location
- Ils doivent s'engager à louer leur bien pendant 5 ans
- Les aides sont fonction des revenus du bailleur



Bonus France Relance

2 types de bonifications sont prévues pour certains programmes de travaux

- Forfait « Bonus pour les travaux permettant la sortie du statut de passoires thermiques » (logement étiqueté F ou G)
- Forfait « BBC » (permettant d'atteindre une étiquette B ou A)

- **Montant :**
- 1500€ pour les ménages très modestes et modestes
- 1000€
- 500 €



- **A quelles conditions ?**
- Le projet de rénovation s'appuie sur un audit qui aura prescrit la sortie du statut de passoire énergétique ou de l'atteinte d'une très bonne performance énergétique
- Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Les travaux éligibles

- **Le chauffage et l'eau chaude sanitaire**
- Chaudière gaz à très haute performance énergétique
- PAC air/eau – géothermique – solarthermique
- Poêle/chaudière à bûches ou à granulés, etc...
- **L'isolation thermique**
- Des murs par l'intérieur ou l'extérieur
- Des plafonds, combles ou toitures terrasses
- Des parois vitrées
- **Les autres travaux**
- Audit énergétique
- Ventilation double flux
- Forfait « AMO » / « Bonus pour les travaux permettant de sortir du statut de passoire énergétique » / « BBC » / « Rénovation globale »



Un accompagnement possible

Il est possible de se faire accompagner par un tiers (opérateur, entreprise de travaux, toute personne de votre choix) afin de solliciter les aides.

Une partie de l'accompagnement pourra être financée par MaPrimeRénov' dans le cadre du forfait AMO (150€). L'accompagnement devra être effectué par une entreprise différente de celle qui fait les travaux.



Forfait « rénovation globale »

- **Pour qui ?** Propriétaires bailleurs
- aux revenus intermédiaires
- aux revenus supérieurs
- **Pour quels types de travaux ?** Les travaux permettant un gain énergétique de 55%
- **Quel est le montant de l'aide ?**
- 7000 € pour un ménage aux revenus intermédiaires
- 3 500€ pour un ménage aux revenus supérieurs
- **A quelles conditions ?**
- Le projet de rénovation s'appuie sur un audit
- Une attestation de conformité des travaux comprenant plusieurs critères doit être réalisée



Les étapes d'une demande

ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX

1. Effectuer des devis avec des artisans RGE et choisir son professionnel
2. Créer son compte sur le site www.maprimerenov.gouv.fr et déposer sa demande ainsi que ses pièces
3. Réception d'un accusé de réception
4. Possibilité de demander un acompte
5. Réalisation des travaux par l'artisan RGE
6. Réception du paiement de MaPrimeRénov en transmettant la facture sur la plateforme en ligne



Une aide cumulée

- ➔ Plusieurs primes MaPrimeRénov' peuvent être sollicitées dans la limite de 20 000 €/5 ans pour un même logement
- ➔ Les bailleurs peuvent déposer des dossiers pour 3 logements différents dans la limite de 20 000 €/5 ans.
- ➔ **Cumul possible** : CEE, des collectivités locales, TVA 5,5€
 - **Non cumulable** : aides de l'ANAH Louer Mieux
- ➔ **Un montant plafonné** :
 - 90% de la dépense pour les ménages très modestes
 - 75% pour les ménages modestes
 - 60% pour les ménages aux revenus intermédiaires
 - 40% pour les ménages aux revenus supérieurs



Le Coup de Pouce Chauffage

	Prime modeste	Prime autres ménages
Remplacement d'une chaudière individuelle par		
Chaudière biomasse performante	4 000 €	2 500 €
Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau		
Système solaire combiné		
Pompe à chaleur hybride		
Raccordement réseau EnR&R	700 €	450 €
Chaudière gaz à THPE	1 200 €	600 €
Remplacement d'un équipement au charbon par		
Appareil de chauffage au bois très performant	800 €	500 €
Remplacement d'anciens convecteurs par		
Radiateurs électriques performants	100 €	50 €

CEE / COUP DE POUCE



Le Coup de Pouce Isolation

	Prime modeste	Prime autres ménages
Isolation combles, toiture et plancher bas	12 €/m ²	10 €/m ²

⚠ Point de vigilance : « **L'isolation à 1€** » ⚠

Certaines entreprises privées proposent des travaux d'isolation à 1€

- ➔ La prime CEE couvre le coût des travaux
- ➔ Surtout si le montant des CEE est majoré du fait des ressources
- ➔ **Attention au démarchage et à la qualité des travaux**



Ce dispositif contraint les entreprises fournissant de l'énergie à intervenir auprès des consommateurs afin de proposer des aides financières à la rénovation énergétique

Les aides sont versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de prime, de bon d'achats ou de prêts bonifiés

➔ Pour les propriétaires occupants/bailleurs, locataires ou occupants à titre gratuit

➔ Il est nécessaire de faire réaliser les travaux par un artisan **RGE**



La lutte contre les fraudes à la rénovation énergétique

Si les pratiques d'une entreprise vous paraissent frauduleuses, vous pouvez les signaler à la DDPP par le biais du site internet signal.conso.gouv.fr

En cas de litige avec une entreprise RGE, vous avez la possibilité d'effectuer une réclamation via ce lien <https://www.faire.gouv.fr/iframe/reclamation>.



Le Coup de Pouce « Rénovation globale performante Maison Individuelle »

Les travaux doivent permettre d'atteindre des **économies d'énergie de 55%**

Ils devront être réalisés sur la base d'un audit énergétique, contrôlés par un bureau de contrôle indépendant, et si le bénéficiaire le souhaite avec l'aide d'une AMO

Il est ouvert pour des opérations dont la date d'engagement intervient avant le 31 Décembre 2025 et achevées au plus tard le **31 Décembre 2026**

	Chaleur renouvelable \geq 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Remplacement chaudière à charbon/fioul	500 ou 400€/MWh	300 ou 200€/MWh
Autre situation	400 ou 300€/MWh	250 ou 150 €/MWh



Les bénéficiaires du programme

- Propriétaire bailleur/usufruiteurs
- Logement achevé depuis plus de 15 ans
- Il doit respecter les caractéristiques de la décence
- Loué ou mis à disposition à titre de résidence principale
- Obligation d'avoir recours à un professionnel RGE
- Conventionnement du logement sous condition sur 6 ans (ressources du locataire et plafond de loyer)



Le Coup de Pouce « Rénovation globale performante Bâtiment collectif »

Pour les copropriétés immatriculées composés d'au moins 75% de lots d'habitation

Ces travaux sont définis par une étude énergétique préalable et s'inscrivent dans le cadre d'une rénovation globale consistant à mettre en œuvre un bouquet de travaux

Les travaux doivent permettre d'atteindre des **économies d'énergie de 35%**

Il est ouvert pour des opérations dont la date d'engagement intervient avant le 31 Décembre 2025 et achevées au plus tard le **31 Décembre 2026**

	Chaleur renouvelable \geq 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Travaux de rénovation globale : Avec changement d'équipement au charbon/fioul autre qu'à condensation	500€/MWh	300€/MWh
Autre situation	400€/MWh	250€/MWh



Le programme de travaux

2 types d'aides

- Un programme de travaux lourds pour le traitement de logements indignes ou très dégradés
 - Un programme visant les travaux d'amélioration du logement



- Projet maximum de 60 000€ dans la limite de 750 €/m² pour 80 m²
- Taux maximum de subvention de 25%
- Au moins **35% d'économies d'énergie**
- Possibilité d'avoir recours à l'accompagnement par un opérateur spécialisé
- + Prime éventuelles



Les aides de l'ANAH « Loc'Avantages »



La bonification de la prime

Sous 3 conditions cumulatives :

- Une étiquette énergétique **F ou G** avant travaux
- Au moins **35% d'économies d'énergie** après travaux
- Un gain correspondant à au moins **2 sauts de classes énergétiques**

Bonification de la Prime « Habiter Mieux »
- 2 000€

- 560€ de subvention d'ingénierie



toulouse métropole Les primes cumulables

- **Prime Habiter Mieux**
 - 1 500€
 - 2 000€ pour un logement en sortie de « *passoire énergétique* » (également mobilisable dans le cadre de MaPrimeRénov')
- **Prime d'intermédiation locative**
 - 1 000€ pour les logements conventionnés social ou très social
 - Possibilité de majoration pour le conventionné très social (2 000€) et quand le logement est situé en zone tendue (4 000€)
- **Prime logement vacant**
 - 2 000 €
 - Depuis plus d'1 an et remis sur le marché après travaux



La demande

Créer son dossier sur la plate-forme ANAH :

www.monprojet.anah.gouv.fr



monprojet.anah.gouv.fr
Une aide en ligne qui change tout !

Pour être orienté vers votre contact local de l'ANAH ou bénéficier des conseils d'un opérateur :




ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX



Les engagements du bailleur

- Signature d'une convention pour une durée minimale de 6 ans
- Louer le logement en vertu d'un bail soumis à la loi du 6/07/1989
- Respecter un niveau de loyer maximum calculé sur un loyer moyen fixé sur la commune minoré d'un taux de décote :

	Taux de décote
Loc1	- 15%
Loc2	- 30%
Loc3	- 45%

- Locataires dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond



Le taux de TVA réduit à 5,5 %



Accompagnement à l'ingénierie sociale, financière et technique

Le bailleur a la possibilité d'être accompagné dans le cadre d'une AMO

Ses modalités et son coût varient selon que le logement se situe en secteur programmé ou diffus

Possibilité de bénéficier d'une aide de **583 €** par logement au titre de l'AMO

Prendre contact avec l'opérateur territorialement compétent pour constituer un dossier



Les étapes d'une demande

- 5,5% Pour les **travaux d'amélioration de la performance énergétique**
 - Propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, SCI
 - Logement achevé depuis plus de 2 ans et occupé à titre de résidence principale/secondaire
 - Ce taux concerne les travaux de rénovation énergétique, qu'il s'agisse de dépenses en faveur d'économie d'énergie, d'isolation thermique ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (BOI-TVA-LIQ-30-20-95)
- 10% Pour les **travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien** réalisés dans les logements de plus de 2 ans.
- 20% Pour l'intégralité des travaux s'ils conduisent à la **production d'un immeuble neuf** au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts ou s'ils **augmentent la surface existante de plus de 10%**.



L'éco-PTZ



éco-prêt 0%
Pour la rénovation énergétique de l'habitat



Les travaux

	Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique	Assainissement collectif
		2 travaux	3 travaux ou plus		
Montant maximal du prêt	15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 €	10 000 €

Un éco-PTZ complémentaire

Il peut être demandé dans les 5 ans suivants l'émission du 1^{er} prêt. Les deux éco-PTZ cumulés ne doivent pas dépasser 50 000 € pour un même logement



Les conditions

- Propriétaire occupant, baillieur, SCI
- Maison ou appartement
- Logement occupé à titre de résidence principale
- Logement achevé depuis plus de 2 ans à la date début des travaux
- Remboursement sur 20 ans
- Obligations d'avoir recours à un artisan RGE

Ce prêt est distribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat



Les aides locales











Les travaux

- **Travaux d'isolation**
 - De la toiture
 - D'au moins la moitié des murs donnant sur l'extérieur
 - Des planchers bas, vide sanitaire ou passage ouvert
- **Remplacement d'au moins la moitié des fenêtres et porte-fenêtres donnant sur l'extérieur**
- **Travaux sur le chauffage ou l'eau chaude sanitaire**
 - Chaudière THPE, PAC air/eau, PAC géothermique, etc...
 - Chaudière/poêle à bois, chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique ou solaire,
 - Capteurs solaires, PAC dédiée à la production d'eau chaude
- **Borne de recharge pour les véhicules hybrides et électriques**



Focus : les aides de Toulouse Métropole

- **Aides complémentaire programme ANAH ou MaPrimeRénov'**
 - 10-20-30 % en fonction du type de conventionnement (intermédiaire/social/très social)
 - Prime de 1500€ cumulable (majorée à 2000€ pour les sorties de « passoire thermique »)
- **Prime solaire**
25% du montant de l'installation plafonné à 15 000€
- **« Rénov et Loue » (commune de Toulouse uniquement)**
Logements vacants en vue de leur mise en location
Engagement de conventionnement ANAH
Prêt de 5 000€ à taux 0 remboursable sur une période maximale de 9 ans
- **Autres primes**
 - Prime intermédiation locative (1 000€ possibilité de majoration)
 - Prime logement vacant (2 000€)




La fiscalité du bailleur



Exemple

Un propriétaire loue un T2 non meublé pour un loyer de **560€** et **40€** de charges

Dépenses :

- 550€ de frais de gestion
- 150€ d'assurance
- 3 000€ d'intérêts d'emprunt
- 1 200€ de taxe foncière

Micro Foncier	Régime réel
560 x 12 = 6720€ 6720 x 70% = 4 704€ (base imposable)	6 720€ - (550 + 150 + 3 000 + 1 200 + 20) = 1350€ (base imposable)



Le régime micro-foncier

- Régime de droit commun si les revenus fonciers < 15 000€ (hors charges)
- Abattement forfaitaire de 30% partie des revenus fonciers
- Pas de prise en compte des charges réelles supportées par le bailleur



Déficit foncier

DEFICIT FONCIER = Recette brutes < charges déductibles

Intérêt :

- Les déficits fonciers ne peuvent s'imputer en principe que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes
- Mais les déficits fonciers résultant des dépenses déductibles (sauf intérêts d'emprunt) vont s'imputer sur le revenu global dans la limite de 10 700€/an

Exemple :

16 000€ de revenu brut
18 000€ de de charges dont **4 000€** d'intérêts d'emprunts et **14 000€** de travaux
2 000€ de déficit (16 000 – 18 000)

1. Déduction des intérêts sur revenu brut (16 000 – 4 000 = 12 000)
2. Déduction des travaux (12 000 – 14 000 = - 2 000)

Conclusion : Déficit de 2 000€ provenant des travaux déductible du revenu global

La régime réel

- Quand les revenus fonciers > 15 000€/an
- Les subventions ANAH constituent des recettes brutes !
- Application sur option en dessous de cette somme (irrévocable pendant 3 ans)
- Pas d'abattement forfaitaire
- Déductibilité des charges (article 31 CGI)
 - Travaux d'entretien et de réparation
 - Travaux d'amélioration
 - Imposition du bailleur (TFPB)
 - Prime d'assurance
 - Provision sur charges de copropriété
 - Intérêts d'emprunt,
 - Frais d'administration (20€) etc...



Le conventionnement ANAH Loc'Avantages

- Une réduction d'impôts sur les revenus fonciers (15% à 65%)
- En contrepartie d'un conventionnement ANAH du logement

	Taux de réduction d'impôts	Taux de réduction sous IML
Loc1	15%	20%
Loc2	35%	40%
Loc3	-	65%



Ce dispositif est systématiquement soumis au régime réel
La subvention ANAH s'ajoute aux revenus bruts de son année



Merci de votre attention

ADIL31
4, rue Furgole 31000 TOULOUSE
05 61 22 46 22
www.adil31.org

 Adil31




MaPrimeRénov Copropriété

Présentation

MaPrimeRénov Copropriété est une aide forfaitaire, accordée par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et octroyée au syndicat des copropriétaires, à titre collectif.

Elle s'articule autour de :

- **Aide sociale** sur le montant des travaux, cumulable avec les CEE
- Aide à l'accompagnement par l'**assistance à maîtrise d'ouvrage**
 - Bonus de sortie de « **passoire énergétique** »
 - Bonus « **Bâtiments Basse Consommation** » (BBC)
- **Primes spécifiques** à certains copropriétaires ou copropriétés

Elle concerne la **rénovation énergétique** des parties communes comme privatives dans le cadre de travaux d'intérêt collectif.


430

La mise en œuvre de MaPrimeRénov Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété
Mieux chez moi, mieux pour la planète



Public visé : syndics



MaPrimeRénov Copropriété

Conditions générales d'éligibilité

➤ **Conditions liées à la copropriété**

- Copropriété **immatriculée**
- Copropriété composée d'au moins **75 % de lots occupés à titre de résidence principale**
- Bâtiment construit depuis **plus de 15 ans**
- **Gestion saine** au regard de la gouvernance

➤ **Conditions liées aux travaux**

- Accompagnement par une **assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**
- **Gain énergétique** d'au moins **35 %**
- Devis signés à partir du 1^{er} octobre 2020
- Professionnel **RGE**


431

This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.




MaPrimeRénov Copropriété

Travaux et frais éligibles

Sont éligibles :

- ✓ Les **travaux de rénovation énergétique**
 - Parties communes
 - Parties privatives (si travaux d'intérêt collectif)
- ✓ Les **travaux induits** (gouttières, trappes, etc.)
- ✓ Les **frais annexes** (MOE, SPS, diagnostics techniques, etc.)

Les travaux sur les lots qui ne sont pas dédiés à l'habitation sont également financés : il n'y a pas proratisation du montant de l'aide en fonction du pourcentage de lots d'habitation.


432

MaPrimeRénov Copropriété Bonus France Relance

Dans le cadre du dispositif France Relance, des bonus peuvent venir compléter **MaPrimeRénov Copropriété**.

- **Bonus traitement des passoires thermiques**
Sous réserve de sortie de l'étiquette F ou G
- **Bonus Bâtiment Basse Consommation**
Sous réserve d'atteindre l'étiquette B ou A
- **Bonus accompagnement**
Afin de financer en partie l'AMO


433

MaPrimeRénov Copropriété Focus sur l'AMO : les missions

Un assistant à maîtrise d'ouvrage, référencé auprès de l'ANAH, effectue un accompagnement spécialisé et individualisé.

= **opérateur disposant de compétences techniques, spécialisé en ingénierie financière** et en accompagnement social et qui va devoir remplir un nombre de missions minimum.

➤ **Un accompagnement technique**

- accompagnement et conseil dans l'élaboration de l'**évaluation énergétique** et du **projet de travaux** en cohérence avec la maîtrise d'œuvre le cas échéant,
- Accompagnement au **suivi des travaux**.


436

MaPrimeRénov Copropriété Aides complémentaires

MaPrimeRénov Copropriété plafond de travaux : 15 000 € par logement	25% du montant des travaux plafond des aides : 3 750 € par logement
Sortie de passoire thermique +	500 € par logement
Bâtiment Basse Consommation +	500 € par logement
Accompagnement + plafond de l'accompagnement : 600 € par logement	30% du prix de la prestation plancher/plafond des aides : 950 € par copropriété et 180 € par logement
Aide complémentaire CEE + sauf copropriétés fragiles	En moyenne de l'ordre de 2 000 € par logement
Aide individuelle + propriétaires occupants	750 € ou 1500 € pour les ménages aux revenus modestes ou aux revenus très modestes

Composition du foyer	MaPrimeRénov Copropriété	MaPrimeRénov Copropriété
	Montant	Plafond
1	14 250 €	10 000 €
2	21 750 €	27 000 €
3	26 250 €	30 000 €
4	30 750 €	30 000 €
5	34 250 €	40 000 €
Personne âgée	+ 4 000 €	+ 4 000 €

Plafonds hors de France et parité avec imposition, les ados


434

MaPrimeRénov Copropriété Focus sur l'AMO : les missions

➤ **Un accompagnement social**

L'AMO va procéder à plusieurs vérifications auprès des copropriétaires :

- établissement d'une **enquête sociale** permettant de mesurer l'occupation de la copropriété, ciblée sur la situation sociale et financière des occupants et copropriétaires et sur les conditions d'occupation des logements
- recensement et accompagnement des copropriétaires pouvant être éligibles à tout type d'**aides individuelles**

+ assurer la circulation de l'information auprès du syndicat.


437

MaPrimeRénov Copropriété Prime copropriétés fragiles

Les copropriétés fragiles peuvent bénéficier d'une aide spécifique supplémentaire de **3 000 € par logement**

→ si la copropriété présente sur l'année N-2 un **taux d'impayé supérieur à 8%**

Ou

→ si la copropriété est située dans un **quartier en renouvellement urbain**
Grand Mirail, Empalot, Les Izards, Le Val d'Aran à Colomiers

 Cette aide est non cumulable avec les CEE : la copropriété doit céder à l'Anah la valorisation des CEE générés par les travaux financés par MaPrimeRénov Copropriété.

+ Abondements sur territoire de **Toulouse Métropole** :

- **10% du montant HT des travaux** (plafonnés à 15 000 € par logement) → prise en charge effective à 35% avec aides ANAH
- **70% du montant HT de l'AMO** (plafonnés à 600 € par logement) → prise en charge effective à 100% avec aides ANAH


435

MaPrimeRénov Copropriété Focus sur l'AMO : les missions

➤ **Un accompagnement financier**

- accompagnement de la copropriété au montage du **dossier de demande d'aide**, du **plan de financement** et à l'obtention des financements complémentaires
- accompagnement au montage des dossiers de demandes de **paiement d'acomptes et de solde des aides**.

Dans ce cadre, l'AMO accomplit également des **missions administratives**.

 L'AMO peut être maître d'œuvre sur la copropriété suivie, mais non pas une des entreprises réalisant les travaux, ou liée. Il doit être **indépendant**.


438

MaPrimeRénov Copropriété

Accompagnement par Rénov'Occitanie

Rénov'Occitanie
Ma rénovation énergétique

= Service Public pour promouvoir et favoriser la rénovation énergétique des logements privés en Région Occitanie

- Accompagnement complet et adapté du projet de rénovation
- Offre de financement à taux bonifié

1. Définition du projet d'amélioration : audit global

- Consultation des occupants
- Examen du site, des bâtiments et des systèmes
- Chiffrage des consommations énergétiques réelles
- Proposition de 4 scénarios de travaux
- Plan de financement

90€ TTC

- Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
- 25% d'économie d'énergie primaire minimum
- 40% d'économie d'énergie primaire minimum
- Atteinte du niveau de performance du label BBC rénovation

2. Assistance à la réalisation du projet et au suivi des travaux

Sur devis

439

MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

3. La demande de subvention AMO

Subvention du financement d'une partie des frais d'AMO.
Demande à faire en amont ou simultanément à celle d'aide aux travaux

L'opérateur AMO choisi doit être **référéncé auprès de l'ANAH** : il apparaît alors dans la liste déroulante. A défaut, le syndic sélectionne « Mon opérateur n'est pas dans la liste » et l'AMO devra effectuer les démarches à cette fin auprès de la DDT.



442

MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

Etape préliminaire Facultative
Réalisation d'un audit pour déterminer le potentiel de gain énergétique des travaux envisagés (35%)

- Créer **compte** sur monprojet.anah.gov.fr
Vote du **recours à assistance à maîtrise d'ouvrage** (= facultatif)
- Vote du **scénario de travaux selon les diagnostics réalisés**
(Et le **recours à assistance à maîtrise d'ouvrage** = facultatif)
- Facultatif -> sinon, demande sera intégrée à celle pour travaux (6)
Déposer la **demande de subvention AMO**, avec **contrat ou projet de contrat**, le **plan de financement prévisionnel** et la **fiche « Etat de la copropriété »**
- Choisir les **entreprises**
Puis déposer la **demande d'aide**
- Analyser les devis de travaux, en cohérence avec le programme voté
- Suivi et réception du **chantier**
- Versement des subventions**

440

MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

3. La définition du projet de travaux et les devis des prestataires

- La définition du projet de travaux

L'évaluation énergétique de l'immeuble va permettre d'élaborer, avec l'AMO, un **projet de travaux adapté**, répondant aux besoins de la copropriété.

Il est important que le syndic et le conseil syndical s'y intéressent, avant de le proposer au vote, afin de transmettre une information éclairée aux copropriétaires.

- Les devis des prestataires

Devoir du syndic, éventuellement assisté par l'AMO = rechercher les différents prestataires nécessaires à la réalisation des travaux envisagés

Cela concerne aussi bien les professionnels du bâtiment que de l'assurance afin de proposer les garanties adéquates.

443

MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

Etape facultative : Réalisation d'un audit énergétique afin de déterminer si les travaux peuvent engendrer un gain énergétique de 35% minimum avant de voter le recours à un AMO.

- La décision de recours à l'AMO et l'ouverture d'un compte ANAH**
Avant toute autre démarche, il est conseillé au syndic de soumettre à l'assemblée générale la **décision de principe de recourir à une AMO**, en présentant notamment le dispositif de MprimeRenov.
Une fois la résolution adoptée, le syndicat peut d'ores et déjà **ouvrir un compte** sur <https://monprojet.anah.gov.fr/>.
- Le choix de l'assistance à maîtrise d'ouvrage**
 - Solliciter les devis de plusieurs opérateurs et sélectionner celui correspondant le plus au besoin (disponibilité, spécialisation, prix, etc).
(Conseiller FAIRE peut aiguiller le syndicat dans son choix)
 - Décision à soumettre au vote (majorité simple) de l'AG sur la base des devis présentés par le syndic, et chaque devis doit faire l'objet d'un vote individuel.
+ Si une délégation a été votée, l'AMO peut être sélectionnée par le conseil syndical ou le syndic, sans passer par une assemblée générale de copropriétaires.
 - Devoir de l'opérateur de souscription à une assurance de responsabilité civile professionnelle

441

MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

4. Analyse des devis

Devoir du syndicat = choisir une entreprise parmi les différentes propositions du syndic

Points d'attention à porter sur :

- La cohérence des devis avec projet de travaux voté
- La **santé financière**,
- La **qualification RGE**
- Les **attestations d'assurances RCP et RCD** des entreprises retenues

Le choix ne doit donc pas porter uniquement sur le prix de l'offre.

Il est important de sensibiliser les copropriétaires à ce sujet.

444

MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

5. Le vote et la demande d'aide des travaux

Les prestations retenues doivent chacune **individuellement être soumises au vote**, à la majorité simple.

La demande d'aide doit être **déposée par le syndic** (en renseignant respectivement les caractéristiques du projet et de la copropriété)

Devoir de l'AMO = procéder au montage du dossier et transmettre les pièces justificatives

Ces formalités doivent être faites avant le début des travaux.

Une fois la notification de validation réceptionnée, le chantier peut démarrer !



MaPrimeRénov Copropriété

Focus sur le parcours de demande



- **Création du compte** : par le syndic, au nom du syndicat
- **La demande et l'attribution de la subvention** : un certain nombre de documents est demandé, tels que la répartition des quotes-parts ou le PV d'assemblée générale comportant le vote des travaux
- **La réalisation des travaux** : à vous d'assurer le suivi avec l'AMO !
- **La demande de paiement** : en fournissant les factures et/ou le PV de réception
- **La réception des fonds** : après vérification, les fonds sont versés sur le compte de la copropriété



MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

6. Le suivi et la réception du chantier

- **Le suivi du chantier**

Rôle du syndic, conseil syndical et de l'AMO = contrôler l'avancée du chantier par des réunions régulières pendant la réalisation des travaux

- **La réception du chantier**

Mission du syndic avec l'assistance du conseil syndical + de l'AMO (si cette prestation est prévue au contrat)

A noter : la réception des travaux est une étape cruciale du projet, il est important de noter toutes les réserves observées !



Pour aller plus loin

Nos autres formations disponibles dans le cadre de la rénovation énergétique en copropriété :

- La réalisation de travaux en copropriété
- Les aides à la rénovation énergétique en copropriété



MaPrimeRénov Copropriété

Démarches par étape

7. Le versement des subventions

Mission de l'AMO = transmission des factures et documents justifiant de l'achèvement des travaux sur l'espace dédié de la copropriété sur Maprimerenov.gouv.fr

Le versement des subventions sera effectuée directement sur le compte bancaire de la copropriété.



MERCI

DE VOTRE ATTENTION



LA REALISATION DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE

Adoption des travaux, aides et financements, assurances et garanties, suivi et réception de chantier



Le vote des travaux en copropriété

L'inscription à l'ordre du jour de l'AG

✓ Les travaux nécessitant un vote du syndicat

- Travaux de rénovation énergétique globale
- Travaux de rénovation énergétique ponctuelle
- Travaux de rénovation énergétique d'intérêt général sur des parties privatives

✓ Les travaux non soumis au vote du syndicat

- Travaux de rénovation énergétique d'un copropriétaire sur ses parties privatives n'affectant pas les parties communes ou ne portant pas atteinte à l'aspect extérieur ou à la destination de l'immeuble



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.



Le vote des travaux en copropriété

Les travaux préparatoires et documents

Les documents doivent être communiqués aux copropriétaires au plus tard, en même temps que l'ordre du jour.

Travaux	Documents
Rénovation énergétique globale	Nature des travaux, mise en concurrence, conditions générales et particulières des projets de contrats
Rénovation énergétique ponctuelle	Nature des travaux, mise en concurrence, conditions générales et particulières des projets de contrats
Rénovation énergétique d'intérêt général sur parties privatives	Nature des travaux, mise en concurrence, conditions générales et particulières des projets de contrats Analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties

A défaut, un copropriétaire opposant ou défaillant peut contester les décisions prises au cours de l'assemblée générale auprès du Président du tribunal judiciaire, dans un délai de deux mois à partir de la notification du procès-verbal.



Le vote des travaux



Le vote des travaux en copropriété

Les travaux préparatoires et documents

En particulier, si des subventions sont recherchées dans le cadre de la rénovation énergétique, le syndicat peut également être amené à fournir :

- Un **diagnostic** du bâtiment : diagnostic de performance énergétique audit énergétique ou diagnostic technique global préalablement voté en assemblée générale et obligatoire dans certains cas (immeubles d'une installation de chauffage collectif ou mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans)
- Des **devis** concernant l'assistance à **maîtrise d'ouvrage** et/ou le **maître d'œuvre** le cas échéant préalablement votée en assemblée générale
- Les études techniques concernant les **gains de performance énergétique**



Le vote des travaux en copropriété

Les règles de majorité

- **Majorité simple (art. 24)**
Majorité des copropriétaires présents ou représentés
- Réalisation d'un diagnostic énergétique
- Recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage
- **Majorité absolue (art. 25)**
Majorité de tous les copropriétaires
- Travaux de rénovation énergétique globale ou ponctuelle
- Travaux d'intérêt général sur parties privatives
- Autorisation d'utiliser le fonds de travaux pour la rénovation énergétique
- **Unanimité (art. 26-4)**
- Souscription d'un emprunt, sauf préfinancement des subventions publiques ou au bénéfice des seuls copropriétaires y souscrivant (art. 25).



457

Les aides et financements

Plusieurs aides sont mobilisables dans le cadre des travaux, lorsque ces derniers portent sur la **rénovation énergétique**.

Les aides abordées ici sont attribuées au syndicat de copropriétaire ; il existe par ailleurs des aides individuelles, qui peuvent être sollicitées en complément.

Aides collectives	Aides individuelles
MaPrimeRénov Copropriété	MaPrimeRénov
CEE/Coup de pouce	CEE/Coup de pouce
Eco PTZ Copropriété	Eco PTZ
Ravalement Toulouse Métropole	Aides locales
	Complément ANAH



460

Les aides et financements



458

Les aides et financements

MPR Copropriété - Présentation

MaPrimeRénov Copropriété est octroyée au syndicat des copropriétaires, à titre collectif.

Elle concerne la rénovation énergétique des parties communes comme privatives dans le cadre de travaux d'intérêt collectif.

L'aide « socle » peut être complétée par un ensemble d'aides, soumises à conditions.

MaPrimeRénov Copropriété (plafond de travaux : 15 000 € par logement)	25% du montant des travaux plafonné au solde : 3 750 € par logement
Sortie de passoire thermique	+ 500 € par logement
Bâtiment Basse Consommation	+ 500 € par logement
Accompagnement (coût de l'accompagnement : 600 € par logement)	+ 30% du prix de la prestation plafonné (solde) des aides : 900 € par copropriété et 180 € par logement
Aide complémentaire CEE (sauf copropriétés fragiles)	+ En moyenne de l'ordre de : 2 000 € par logement
Aide individuelle (propriétaires occupants)	+ 750 € ou 1500 € pour les ménages aux revenus modestes ou aux revenus très modestes
Aide copropriétés fragiles (plafond max = 2 x 300 € ou MPR)	+ 3 000 € par logement



461

Rénov'Occitanie

Parcours d'accompagnement aux travaux

➔ Pour promouvoir et favoriser la rénovation énergétique des logements privés en Région Occitanie

- Accompagnement complet et adapté du projet de rénovation
- Offre de financement à taux bonifié

90€ TTC

- Définition du projet d'amélioration : audit global**
 1. Consultation des occupants
 2. Examen du site, des bâtiments et des systèmes
 3. Chiffrage des consommations énergétiques réelles
 4. Proposition de 4 scénarios de travaux
 5. Plan de financement
 - Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
 - 25% d'économie d'énergie primaire minimum
 - 40% d'économie d'énergie primaire minimum
 - Atteinte du niveau de performance du label BBC rénovation
- Assistance à la réalisation du projet et au suivi des travaux**

Sur devis





459

Les aides et financements

MPR Copropriété – Conditions d'éligibilité

- **Conditions liées à la copropriété**
 - Copropriété immatriculée
 - Copropriété composée d'au moins **75 % de lots occupés à titre de résidence principale**
 - Bâtiment construit depuis **plus de 15 ans**
 - **Gestion saine** au regard de la gouvernance
- **Conditions liées aux travaux**
 - Accompagnement par une **assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**
 - **Gain énergétique** d'au moins 35 %
 - Devis signées à partir du 1^{er} octobre 2020
 - Professionnel **RGE**



462

Les aides et financements CEE

Les **Certificats d'Economie d'Énergie** (CEE) sont des aides versées par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés.

Ce dispositif vise à inciter les ménages à engager des **travaux de rénovation énergétique** (Différents types de travaux éligibles : <http://calculateur-cee.ademe.fr/user/fiches/BAR>).

A titre collectif, peut en bénéficier le syndicat de copropriétaires (en tout ou partie)

Le professionnel qui réalise les travaux doit être certifié RGE.

Trois types de CPC : isolation, chauffage et rénovation performante.



463

Les aides et financements TM Ravalement de façade

Aide financière par **Toulouse Métropole**
Ravalement de façade qui repose sur deux dispositifs :

- **Dispositif obligatoire** (« Campagnes de ravalement obligatoire ») :
 - Maximum 500 000 €
 - 20% du montant des travaux éligibles les trois premières années
 - 10% les deux années suivantes

- **Dispositif incitatif** :
 - Maximum 500 000 €
 - 10% du montant des travaux éligibles

Carte du Site patrimonial municipalisé et des campagnes obligatoires de ravalement de façades



Contact :
05 61 22 37 45
05 36 25 27 96



468

Les aides et financements CEE – Coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif

Le **coup de pouce Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif** concerne les copropriétés en secteur résidentiel et les bailleurs sociaux.

Les conditions :

- Inscription au **registre d'immatriculation**
- **75% de la surface chauffée est destinée à l'habitation**

Les travaux concernés :

- **Bouquet de travaux** (rénovation globale)
- Permettant d'atteindre un **gain énergétique de 35% minimum**
- Travaux engagés jusqu'au 31 décembre 2021 et achevés d'ici le 31 décembre 2026

	Chaleur renouvelable ≥ 40%	Chaleur renouvelable < 40%
Travaux de rénovation globale : Avec changement d'équipement au charbon/fouil autre qu'à condensation	500€/MWh	300€/MWh
Autre situation	400€/MWh	250€/MWh



464

Les aides et financements Eco Prêt à Taux Zéro

Soumis à conditions :

- Consentis au **syndicat des copropriétaires**
- Pour les logements occupés à titre de **résidence principale**
- Immeubles achevés depuis **plus de 2 ans** à la date début des travaux
- **Remboursement sur 20 ans**
- Obligations d'avoir recours à un **artisan RGE**
- Eco PTZ individuel et copropriété **cumulables**

Les travaux :

- Amélioration efficace de la performance énergétique
- Travaux permettant d'atteindre un seuil de performance énergétique
- Réhabilitation des systèmes d'assainissement non collectif

Ce prêt est distribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat



Les aides et financements CEE – Coup de pouce Rénov'Occitanie

- **Cumulable avec la majorité des aides financières** : MaPrimeRénov', CITE, Eco-PTZ, collectivités locales, etc.
- Accompagnement et/ou financement du projet par Rénov'Occitanie
- Gain énergétique ≥ 40%
- Respect sur les travaux réalisés des critères de performance des opérations standardisées d'économie d'énergie pour le secteur du bâtiment.

Plus de détails : https://www.arec-occitanie.fr/sites/default/files/prime_ene_rgie_spire_-_criteres_de_performance_0.pdf



465

Les aides et financements Le prêt collectif

A titre collectif, le syndicat peut contracter par l'intermédiaire du syndic, un **prêt collectif**.

Il peut être sollicité pour effectuer les travaux :

- Sur les **parties communes**
- Sur les **parties privatives en cas d'intérêt collectif**
- En **préfinancement** des subventions et des aides



466

Les aides et financements

Prêt Rénov'Occitanie

Prêt Rénov'Occitanie
soumis à conditions :

Nouveauté

- Copropriétés ou logements situés en Occitanie à usage principale d'habitation
 - **Caution obligatoire**
 - Prêt consenti au syndicat de copropriétaires
 - Travaux permettant d'obtenir un **gain énergétique ≥ 40%**
 - Cumulable avec le parcours d'accompagnement Rénov'Occitanie :
1. Réalisation d'un **audit énergétique** (et architectural pour collectif) avec minimum deux scénarios (-40% et BBC rénovation) et plan de financement
 2. Mission d'AMO

Prêt Rénov'Occitanie :

- Taux fixe bonifié
- Durée : 1 à 20 ans
- Plafond de 75 000 €/ copropriétaire
- Début du prêt au terme des travaux + possibilité de différer jusqu'à 24 mois
- Pas de pénalité si remboursement anticipé



469

Les assurances et garanties

La garantie de parfait achèvement – Mise en œuvre

La mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement s'effectue :

- Au moyen de **réserves** mentionnées dans le PV de réception du chantier pour les désordres apparents, ou à défaut dans les 8 jours
- Ou par la **notification des désordres** par courrier recommandé avec accusé de réception directement auprès de l'entrepreneur dans le délai d'un an suivant la réception.



Seule une action en justice permet
d'interrompre la prescription



472

Les assurances et garanties



Les assurances et garanties

La garantie de bon fonctionnement - Présentation

La **garantie de bon fonctionnement** des équipements (aussi nommée « garantie biennale ») ne concerne que les éléments dissociables, c'est-à-dire pouvant être séparés de l'ouvrage sans le détériorer ou le rendre impropre à son usage/ sa destination.

Elle débute à la réception du chantier pour une durée de **deux ans**.

Elle couvre : les équipements livrés et installés avec l'ouvrage, à vocation de fonctionnement → Volets, radiateurs, interphones, ouvrants, sanitaires...



473

Les assurances et garanties

La garantie de parfait achèvement - Présentation

La **garantie de parfait achèvement** est une garantie à laquelle est tenu l'entrepreneur concernant la réalisation des travaux.

Elle est d'une **durée d'un an** à compter de la réception du chantier : les dommages doivent être signalés pendant cette période.

Elle couvre :

- Les réalisations **non conformes** au contrat
Différence de matériaux, erreur de dimensions...
- Les **dommages** techniques, fonctionnels et esthétiques
Fissure apparente, pont thermique...

Sont exclus les dommages résultant de l'usage ou de l'usure normale.



471

Les assurances et garanties

La garantie biennale – Mise en œuvre

La mise en œuvre de la garantie biennale s'effectue :

- Soit, au moyen de **réserves** mentionnées dans le PV de réception du chantier pour les désordres apparents, ou à défaut dans les 8 jours
- Soit, par la **notification des désordres** par courrier recommandé avec accusé de réception directement auprès de l'entrepreneur



Seule une action en justice permet
d'interrompre la prescription



474

Les assurances et garanties

La garantie décennale - Présentation

La **garantie décennale** est obligatoire pour le maître d'œuvre ; elle concerne les dommages de construction et les vices cachés ou apparents.

Elle débute à la date de réception du chantier, pour une durée de **dix ans**.

Elle couvre :

- les dommages affectant la solidité de l'ouvrage ou celle de l'un de ses éléments d'équipement indissociables

Fissure d'un mur porteur, ragréage instable, défaut de toiture, isolation défectueuse...

- les dommages rendant impropre l'ouvrage à son usage/ sa destination

Système de chauffage défectueux



475

Les assurances et garanties

L'assurance dommages-ouvrage

La souscription par le maître de l'ouvrage d'une **assurance dommages-ouvrage** est **obligatoire** en cas de travaux relevant de la garantie décennale (copropriétaire ou syndicat).

Le choix de l'assureur est libre, la souscription doit être effective avant le début du chantier.

Elle couvre les dommages de **nature décennale**.

En cas de désordre, il convient de déclarer le sinistre directement auprès de cette assurance, laquelle permet le **préfinancement** de ces dommages, **en dehors de toute recherche de responsabilité**.

Sa mise en œuvre s'effectue par courrier recommandé avec accusé de réception directement auprès de l'entrepreneur. L'assureur dispose de deux mois pour accepter la mise en jeu de la garantie.



478

Les assurances et garanties

La garantie décennale – Mise en œuvre

La mise en œuvre de la garantie décennale s'effectue par la **notification des désordres à l'assurance dommages-ouvrage** à laquelle le syndicat a souscrit.

Si les désordres sont constatés lors de la réception des travaux, c'est la garantie de parfait achèvement qui sera actionnée.

Elle est attachée au lot : elle se transmet au syndicat et/ ou aux copropriétaires en cas de revente.



Seule une action en justice permet d'interrompre la prescription



476

Les assurances et garanties

Récapitulatif

Garantie de parfait achèvement	1 an Désordres techniques, fonctionnels et esthétiques ; réalisations non conformes au contrat
Garantie biennale	2 ans Désordres concernant les équipements mobiles dissociables de l'ouvrage
Garantie décennale	10 ans Désordres affectant la solidité de l'ouvrage ou celle de ses équipements indissociables ou le rendant impropre à son usage
Assurance responsabilité professionnelle	Pas de durée Désordres occasionnés par le professionnel (faute, erreur, défaillance...)
Assurance dommage-ouvrage	10 ans Désordres couverts par la garantie décennale



479

Les assurances et garanties

L'assurance responsabilité professionnelle

L'**assurance responsabilité professionnelle** est **obligatoire pour tous les professionnels** intervenant durant les travaux (maître d'œuvre, sous traitant, architecte, bureau d'étude...) et dont la **responsabilité décennale** peut être recherchée.

Elle doit être communiquée au moment des devis, et donc souscrite avant le début du chantier.

Elle couvre a minima la responsabilité civile des constructeurs mais aussi et surtout les **désordres de nature décennale**.

Elle est mise en œuvre par la notification des désordres.



477

Les assurances et garanties

Points de vigilance

Il est conseillé de porter une **attention particulière** à la disponibilité et la pérennité des compagnies d'assurances sélectionnées.

En cas de dommages, il sera par exemple difficile de communiquer avec une assurance basée à l'étranger parlant difficilement votre langue.

Il en va de même concernant sa solidité financière : une assurance qui dépose le bilan ne couvrira plus les désordres, et vous ne serez pas indemnisés !



480

Le suivi et la réception de chantier



Le suivi et la réception de chantier

La réception de chantier



La **réception des travaux** est effectuée par le syndic, qui signe le **procès-verbal de réception**.

Il est assisté par le conseil syndical, et l'assistance à maîtrise d'ouvrage le cas échéant.

A la signature du procès-verbal :

- Le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, devient **responsable de l'ouvrage** ;
- Les **assurances et garanties** débutent.



484

Le suivi et la réception de chantier

Avant-propos



Avant de **démarrer le chantier**, il est nécessaire de bien **veiller au respect des règles d'urbanisme en vigueur**.

Ainsi, pour certains travaux, le syndic, éventuellement assisté, devra **déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme requises** (déclaration préalable, permis de construire, ...).



482

Le suivi et la réception de chantier

La réception de chantier



La réception est le moment de vérification du chantier, afin de s'assurer que les travaux sont **conformes** aux devis, qu'ils ne présentent pas de **malfaçons** et que les équipements **fonctionnent**.

- Si aucun défaut n'est constaté, le procès-verbal peut être signé sans réserve.
- Si des anomalies sont révélées, il convient de mentionner les réserves dans le procès-verbal. L'entrepreneur devra alors procéder aux réparations, avant que les réserves ne soient levées.



Attention de mentionner tous les défauts apparents !
A défaut, vous risquez de ne pas obtenir réparation.



485

Le suivi et la réception de chantier

Le suivi de chantier



Le **suivi de chantier** est une mission à ne pas négliger pour le syndic : vérifier que les travaux se déroulent dans de bonnes conditions et conformément aux attentes permet d'identifier les éventuels écueils rapidement !

- **Organisation de réunions de chantier** : permet de **faire le point régulièrement** avec les entrepreneurs, l'assistance à maîtrise d'ouvrage s'il y en a un et le conseil syndical.
- **Tenue d'un registre de comptes rendus** : permet de reconstituer les détails du **déroulement des travaux** en cas de besoin.
- **Communication aux copropriétaires et occupants** : par voie d'**affichage** dans les parties communes (obligatoire) mais aussi via l'extranet (facultatif), afin de les tenir informés de l'avancement du chantier. De plus, si les travaux nécessitent un accès aux parties privatives, une **notification** doit être faite aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.



483

Pour aller plus loin



Nos autres formations disponibles dans le cadre de la rénovation énergétique en copropriété :

- La mise en œuvre de MaPrimeRénov' en copropriété
- Les aides à la rénovation énergétique en copropriété



486

MERCI DE VOTRE ATTENTION




Quelles aides et pour quels ménages?




LES AIDES A LA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE

Public visé : syndics




Des aides soumises à plafonds de revenus

MaPrimeRénov' Coup de Pouce/CEE	→	Tous les ménages
MaPrimeRénov'Sérénité	→	Ménages aux revenus modestes et très modestes



This project has received funding from the European Union's Horizon 2020 research and innovation programme under grant agreement No 890598.





Les plafonds de revenus

Nombre de personnes	Revenus très modestes	Revenus modestes	Revenus intermédiaires	Revenus supérieurs
1	14 879 €	19 074 €	29 148 €	Supérieur à 29 148 €
2	21 760 €	27 896 €	42 848 €	Supérieur à 42 848 €
3	26 170 €	33 547 €	51 592 €	Supérieurs à 51 592 €
4	30 572 €	39 192 €	60 336 €	Supérieurs à 60 336 €
5	34 993 €	44 860 €	69 081 €	Supérieurs à 69 081 €
Par personnes supplémentaires	+ 4 412 €	+ 5 651 €	+ 8 744 €	+ 8 744 €

Les Certificats d'Economie d'Énergie / Coup de pouce

Aides individuelles et collectives



LES CEE/ Coup de pouce

Valorisation CEE par Rénov'Occitanie

- **Cumulable avec la majorité des aides financières** : MaPrimeRénov', Eco-PTZ, collectivités locales, etc.
- Accompagnement et/ou financement du projet par Rénov'Occitanie
- Gain énergétique $\geq 40\%$
- Respect sur les travaux réalisés des critères de performance des opérations standardisées d'économie d'énergie pour le secteur du bâtiment.

Plus de détails : https://www.arec-occitanie.fr/sites/default/files/prime_energie_spire_-_criteres_de_performance_0.pdf



498

LES CEE/ Coup de pouce

Les Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) sont des aides versées :

- par les fournisseurs et distributeurs d'énergie ou par les artisans
- sous forme de primes, de bons d'achat ou de prêts bonifiés

Ce dispositif vise à inciter les ménages à engager des **travaux de rénovation énergétique** (différents types de travaux éligibles : <http://calculateur-cee.ademe.fr/user/fiches/BAR>).

A titre individuel, peuvent en bénéficier sans condition de ressources :

- Les propriétaires bailleurs et occupants
- Les locataires et occupants à titre gratuit

A titre collectif, peut en bénéficier le syndicat de copropriétaires (en tout ou partie)

- Obligation d'avoir recours à un artisan RGE



494

MaPrimeRénov

Individuelle et Copropriété



LES CEE/ Coup de pouce

Coup de pouce
Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif

Pour les copropriétés en secteur résidentiel et les bailleurs sociaux.

Les conditions :

- Inscription au **registre d'immatriculation**
- **75% de la surface chauffée est destinée à l'habitation**

Les travaux concernés :

- **Bouquet de travaux** (rénovation globale)
- Permettant d'atteindre un **gain énergétique de 35% minimum**
- Travaux engagés jusqu'au 31 décembre 2025 et achevés d'ici le 31 décembre 2026

	Chaleur renouvelable $\geq 40\%$	Chaleur renouvelable $< 40\%$
Travaux de rénovation globale : Avec changement d'équipement au charbon/fioul autre qu'à condensation	500€/MWh	300€/MWh
Autre situation	400€/MWh	250€/MWh



495

MaPrimeRénov individuelle

MaPrimeRénov est une aide forfaitaire, accordée par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

- Travaux d'économie d'énergie effectués par un professionnel **RGE**
- Pour tous les **propriétaires occupants**
- Pour les **propriétaires bailleurs**, si location de minimum 5 ans
- Uniquement pour les **résidences principales**
- Logements achevés il y a **plus de 15 ans**
- Montant de l'aide en fonction des travaux, des ressources et du gain énergétique

Attention : MPR individuelle s'applique uniquement sur des travaux individuels !
Les travaux sur des quotes-parts de travaux collectifs et les travaux privatifs d'intérêt collectif relèvent de MaPrimeRénov Copropriété



498

MaPrimeRénov Copropriété Présentation

MaPrimeRénov Copropriété est octroyée au syndicat des copropriétaires, à titre collectif.

Elle s'articule autour de :

- **Aide sociale** sur le montant des travaux, cumulable avec les CEE
 - Bonus de sortie de « **passoire énergétique** »
 - Bonus « **Bâtiments Basse Consommation** » (BBC)
- Aide à l'accompagnement par **l'assistance à maîtrise d'ouvrage**
- **Primes spécifiques** à certains copropriétaires ou copropriétés

Elle concerne la **rénovation énergétique** des parties communes comme privatives dans le cadre de travaux d'intérêt collectif.


499

MaPrimeRénov Copropriété Prime copropriétés fragiles

Les copropriétés fragiles peuvent bénéficier d'une aide spécifique supplémentaire de **3 000 € par logement**

→ si la copropriété présente sur l'année N-2 un **taux d'impayé supérieur à 8%**

Ou

→ si la copropriété est située dans un **quartier en renouvellement urbain**
Grand Mirail, Empalot, Les Izards, Le Val d'Aran à Colomiers

 Cette aide est non cumulable avec les CEE : la copropriété doit céder à l'ANAH la valorisation des CEE générés par les travaux financés par MaPrimeRénov/Copropriétés.

+ Abondements sur territoire de **Toulouse Métropole** :

- **10% du montant HT des travaux** (plafonnés à 15 000 € par logement) → prise en charge effective à 35% avec aides ANAH
- **70% du montant HT de l'AMO** (plafonnés à 600 € par logement) → prise en charge effective à 100% avec aides ANAH


502

MaPrimeRénov Copropriété Conditions générales d'éligibilité

➤ **Conditions liées à la copropriété**

- Copropriété **immatriculée**
- Copropriété composée d'au moins **75 % de lots occupés à titre de résidence principale**
- Bâtiment construit depuis **plus de 15 ans**
- **Gestion saine** au regard de la gouvernance

➤ **Conditions liées aux travaux**

- Accompagnement par une **assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)**
- **Gain énergétique** d'au moins 35 %
- Devis signés à partir du 1^{er} octobre 2020
- Professionnel **RGE**


500

MaPrimeRénov Copropriété L'ensemble des aides

MaPrimeRénov Copropriété plafond de travaux : 15 000 € par logement	25% du montant des travaux plafond des aides : 3 750 € par logement
Sortie de passoire thermique	500 € par logement
Bâtiment Basse Consommation	500 € par logement
Accompagnement plafond de l'accompagnement : 600 € par logement	30% du prix de la prestation plancher/plafond des aides : 300 € par copropriété et 180 € par logement
Aide complémentaire CEE seul copropriétés fragiles	En moyenne de l'ordre de 2 000 € par logement
Aide individuelle propriétaires occupants	750 € ou 1500 € pour les ménages aux revenus modestes ou aux revenus très modestes

Composition du foyer	MaPrimeRénov avec l'Etat	MaPrimeRénov avec Toulouse Métropole
1	14870€	19 014 €
2	21 764 €	27 684 €
3	26 170 €	33 527 €
4	30 576 €	39 369 €
5	34 982 €	45 212 €
Par personne supplémentaire	+ 4 404 €	+ 5 851 €

Plafonds hors Ile de France
Si possible d'une d'inscription, les additionner


503

MaPrimeRénov Copropriété Bonus France Relance

Dans le cadre du dispositif France Relance, des bonus peuvent venir compléter **MaPrimeRénov Copropriété**.

- **Bonus traitement des passoires thermiques**
Sous réserve de sortie de l'étiquette F ou G
- **Bonus Bâtiment Basse Consommation**
Sous réserve d'atteindre l'étiquette B ou A
 - **Bonus accompagnement**
Afin de financer en partie l'AMO


501

MaPrimeRénov Copropriété Démarches par étape

- Etape préliminaire Facultative**
Réalisation d'un audit pour déterminer le potentiel de gain énergétique des travaux envisagés (35%)
- 1 Voter recours à assistance à maîtrise d'ouvrage**
Créer **compte** sur monprojet.anah.gouv.fr
- 2 Choisir une AMO**
→ qui fait réaliser l'évaluation énergétique et établit un projet de travaux
- 3 Analyser les devis de travaux, en cohérence avec le programme voté**
Déposer la **demande de subvention AMO**, avec **contrat** ou **projet de contrat**, le **plan de financement prévisionnel** et la **fiche « Etat de la copropriété »**
- 4 Analyser les devis de travaux, en cohérence avec le programme voté**
- 5 Choisir les entreprises**
Puis déposer la **demande d'aide**
- 6 Suivi et réception du chantier**
- 7 Versement des subventions**

3 Facultatif → sinon, demande sera intégrée à celle pour travaux (5)


504

MaPrimeRénov'Sérénité




« Habiter Mieux Sérénité » La démarche

Créer son dossier sur la plate-forme ANAH :

www.monprojet.anah.gouv.fr



Une aide en ligne qui change tout !

Pour être orienté vers votre contact local de l'ANAH ou bénéficier des conseils d'un opérateur :



Le service public pour mieux élever son habitat

ATTENTION A TOUJOURS FAIRE LA DEMANDE D'AIDE AVANT LE COMMENCEMENT DES TRAVAUX



« Habiter Mieux Sérénité »

- Propriétaire occupant avec engagement d'occupation pendant au moins 6 ans ou propriétaire bailleur avec conventionnement ANAH de 9 ans
- Logement achevés depuis plus de 15 ans
- Soumis à plafond de ressources du bénéficiaire occupant (très modeste ou modeste)
- Eco conditionnalité : au moins 35% d'économies d'énergie
- Ne pas avoir bénéficié d'un PTZ dans les 5 dernières années (sauf OPAH)
- Recours à un professionnel RGE
- Accompagnement par un opérateur spécialisé (facultatif pour bailleurs) = aide à l'AMO de 583 € hors secteur programmé



La TVA à taux réduit



« Habiter Mieux Sérénité »

☐ Propriétaires occupants : 50% ou 35% du montant HT des travaux dans la limite de 15 000 € ou 10 500 €

+ Bonifications de 1 500 €

Un bonus sortie de passoire thermique (si étiquette avant travaux F ou G et après travaux E ou mieux)

Un bonus BBC (si étiquette avant travaux G ou C et après travaux A ou B)

☐ Propriétaires bailleurs : 25% du montant HT des travaux dans la limite de 15 000 €

+ Bonifications éventuelles

➢ Prime de réduction du loyer (social et très social, en zone tendue) : limité à 12 000 €	➢ Prime d'intermédiation locale pour logements conventionnés sociaux et très sociaux : 1 000 €
➢ Prime de réservations aux publics prioritaires : 2 000 € ou 4 000 € en zone tendue	➢ Prime vacance depuis + d'1 an et remis sur marché après travaux : 2 000 €

+ Prime « Habiter Mieux Sérénité »

10% plafonné à

- 3 000 € pour les ménages très modestes
- 2 000 € pour les ménages modestes

☐ Forfaitaire de 1 500 € pour les bailleurs, majorée à 2 000 € si sortie de passoire énergétique



LA TVA A TAUX REDUIT

Les étapes d'une demande

5,5% Pour les **travaux d'amélioration de la performance énergétique**

- Propriétaire occupant, locataire, occupant à titre gratuit, SCI
- Logement achevé depuis plus de 2 ans et occupé à titre de résidence principale/secondaire
- Ce taux concerne les travaux de rénovation énergétique, qu'il s'agisse de dépenses en faveur d'économie d'énergie, d'isolation thermique ou d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (BOI-TVA-LIQ-30-20-95)

10% Pour les **travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien** réalisés dans les logements de plus de 2 ans.

20% Pour l'intégralité des travaux s'ils conduisent à la **production d'un immeuble neuf** au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts ou s'ils **augmentent la surface existante de plus de 10%**.



L'éco PTZ

Individuel et Copropriété




L'éco PTZ Montants

Montant maximal du prêt	Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique	Assainissement collectif
		2 travaux	3 travaux ou plus		
	15 000 € (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €	30 000 €	50 000 € (remboursement sur 20 ans)	10 000 €

Eco-PTZ complémentaire

Il peut être demandé dans les 5 ans suivants l'émission du 1^{er} prêt. Les deux éco-PTZ cumulés ne doivent pas dépasser 50 000 € par logement



L'éco PTZ Individuel et Copropriété

- Propriétaire occupant, bailleur, copropriétaire, SCI, syndicat des copropriétaires
- Pour les logements occupés à titre de résidence principale
- Immeubles achevés depuis plus de 2 ans à la date début des travaux
- Remboursement sur 15 ans
- Obligation d'avoir recours à un artisan RGE
- Eco PTZ individuel et copropriété cumulables

Ce prêt est distribué par les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat



Les aides locales




L'éco PTZ Les travaux éligibles

- Action efficace d'amélioration de la performance énergétique**
 - isolation thermique des toitures, murs, parois vitrées
 - installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage
 - installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
 - installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable
 - isolation des planchers bas
- Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale**
 - consommation en énergie primaire après travaux inférieure à 331 kWh/m² an
 - gain énergétique d'au moins 35 %
- Réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif



Rénov'Occitanie Parcours d'accompagnement aux travaux

Service Public pour promouvoir et favoriser la rénovation énergétique des logements privés en Région Occitanie

Accompagnement complet et adapté du projet de rénovation
Offre de financement à taux bonifié

1. Définition du projet d'amélioration : audit global 90€/ logement TTC

1. Consultation des occupants
2. Examen du site, des bâtiments et des systèmes
3. Chiffrage des consommations énergétiques réelles
4. Proposition de 3 scénarios de travaux
5. Plan de financement

Travaux nécessaires à la pérennisation du bâtiment
 • 40% d'économie d'énergie primaire minimum
 • Atteinte du niveau de performance du label BBC rénovation

2. Assistance à la réalisation du projet et au suivi des travaux Sur devis




Prêt Renov'Occitanie

Conditions

- Copropriétés ou logements situés en Occitanie à usage principale d'habitation
- Prêt consenti :
 - Sous **forme collective** au syndicat de copropriétaires
 - Ou sous **forme individuelle** au copropriétaire
- Travaux permettant d'obtenir un **gain énergétique $\geq 40\%$**

Contact :

<https://renovoccitanie.laregion.fr/>



517

Les aides de Toulouse Métropole

Nouveauté

Prime Eco-Rénovation

- Pour les propriétaires **occupants**
- Soumise à la réalisation de l'audit énergétique et des travaux recommandés par **Rénov'Occitanie**
- Non cumulable avec le dispositif Habiter Mieux de l'ANAH
 - > **Prime Rénovation** : atteinte de 40% de gain énergétique = 1000€
 - > **Prime Rénovation BBC** : atteinte du label BBC
 - 3 500€ pour un montant de travaux < à 40 000€ TTC
 - 5 000€ pour un montant de travaux > à 40 000€ TTC
 - > **Bonification Matériaux Biosourcés** : max 2 500€

Attention : exclusivement destinée aux particuliers

= les acteurs de la copropriété ne peuvent pas en bénéficier collectivement
= les copropriétaires peuvent en faire la demande à titre individuel



Prêt Renov'Occitanie

Avantages

- Taux fixe bonifié
- Caution obligatoire pour prêt collectif
- Durée : 1 à 20 ans (collectif),
4 à 22 ans (individuel)
- Montant minimum de 1 000 € (uniquement individuel),
plafond de 75 000 €, / copropriétaire si collectif
- Début de remboursement au terme des travaux
+ possibilité de différer jusqu'à 24 mois
- Pas de pénalité si remboursement anticipé

+ Prêt d'avance de subvention :

- Pour ménages **modestes**
- Montant maximum de 20 000 € sur 18 mois à taux 0



518

Les aides du Muretain Agglo

En complément des aides de l'ANAH :

= pour gain énergétique de 35%

- **Propriétaires occupants et Propriétaires Bailleurs :**
- Logement de plus de 15 ans
- Occupé à titre de résidence principale
- Travaux permettant au moins 35% d'économies d'énergie
- + Pour les ménages très modestes et très modestes
→ 500 €

Contact :

Solihia
05 82 08 64 30



Les aides de Toulouse Métropole

En complément des aides de l'ANAH :

= pour gain énergétique de 35%

- **Propriétaires occupants**
- Pour les ménages **très modestes** → 25% dans la limite de 7 500 €
- Pour les ménages **modestes** → 15% dans la limite de 4 500 €
- **Propriétaires bailleurs**
- Logement achevé **depuis plus de 15 ans**
- Conventonnement ANAH du logement

Montant de l'aide :

- loyer intermédiaire → 10%
 - loyer social → 20%
 - loyer très social → 30%
- Plafonné à 750 €/ m² limités à 80 m² pour un logement



Les aides du Sicoval

En complément des aides de l'ANAH :

= pour gain énergétique de 35%

- **Propriétaires occupants**
- Pour les ménages **très modestes** → 7,5% dans la limite de 1 500 €
- Pour les ménages **modestes** → 5% dans la limite de 1 000 €
- **Propriétaires bailleurs**
- Le bailleur doit s'engager à **conventionner** le logement ANAH
→ 500 €

+ En complément de l'obtention d'un **éco-chèque de la région**,
une **aide forfaitaire de 1500 €** dans le cadre Plan Energie Territorial Sicoval

Contact :

BE Expertises et Patrimoine
0581300077



Les aides du Conseil Départemental de la Haute-Garonne



En complément des aides de l'ANAH :

- **Propriétaires occupants :**
 - Pour les ménages **Modestes et Très Modestes**
 - ➔ 10% du plafond de travaux retenu au dossier ANAH (plafond à 30 000€)
- (La subvention du Département est calculée de façon à venir abonder l'aide ANAH pour arriver en moyenne à 70% du coût des travaux éligibles)
- **Propriétaires bailleurs**
 - Pour un logement conventionné **social** ou **très social**
 - ➔ 1 500€ ou 2 500€ par logement
 - Pour un logement en **intermédiation locative**
 - ➔ Entre 5 000 et 7 000 € (Hors travaux lourds ou travaux lourds)

Contact Nord et Centre 31
SOLHA 31
05 62 27 51 63

Contact Sud 31 Pays du Comminges
Service local Habitat
06 62 00 74 71



MERCI DE VOTRE ATTENTION

 **ADIL 31**
4 rue Furgole 31000 Toulouse
05.61.22.46.22
info@adil31.org / www.adil31.org

