



VINCENNES



COPROPRIÉTÉS

## Club Copro Vincennes

Le parcours de rénovation thermique  
en copropriété

25/11/2024



## Démarche du club copro

### Contexte :

Ambition de la Ville : fournir aux copropriétés des informations régulièrement recherchées sur différents sujets en lien avec la thématique du développement durable.

### Objectifs visés :

- Former et informer les copropriétaires vincennois sur diverses thématiques du développement durable,
- Faciliter les démarches des copropriétés auprès des services de la Ville,
- Mieux comprendre les problématiques des copropriétés,
- Favoriser les échanges entre copropriétaires,
- Permettre aux copropriétés d'identifier les personnes ressources mobilisables pour se faire accompagner.



Fiches thématiques sur le site Internet : <https://www.vincennes.fr/cadre-de-vie/developpement-durable/club-copro>



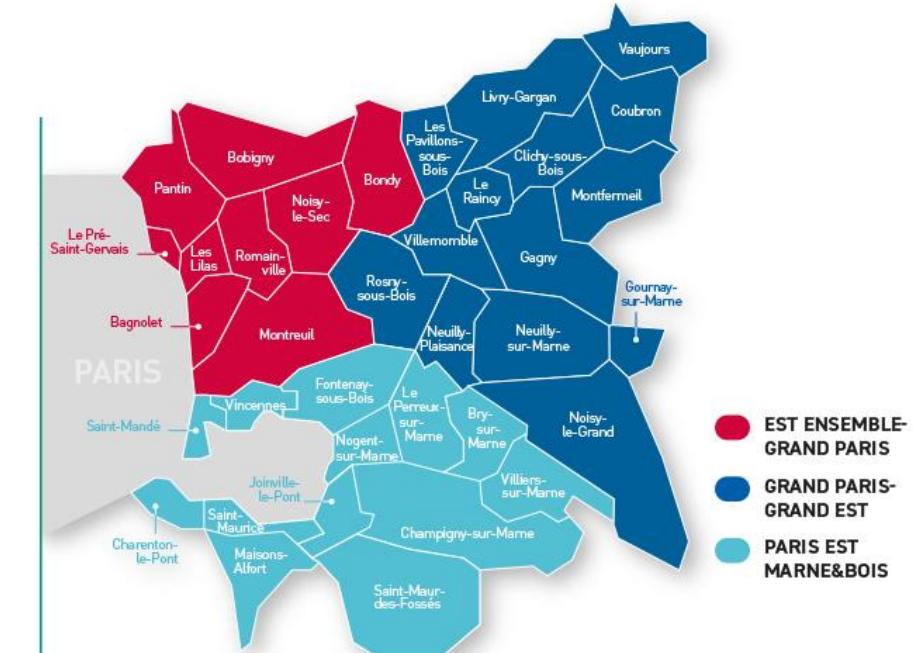
COPROPRIÉTÉS



## L'ALEC-MVE, partenaire de l'action locale

- Agence Locale de l'Énergie et du Climat de l'Est parisien - Maîtrisez Votre Énergie.
- Association loi 1901 - Crédation en 1999 par Vincennes et Montreuil
- Partenariat ALEC-MVE et Vincennes : sensibilisation à la maîtrise de l'énergie – accompagnement à la rénovation énergétique
- 298 Copropriétés de Vincennes dont 76 nouvelles en 2024

Engagement municipal inscrit dans le Pacte Eco-citoyen, feuille de route de la Ville en matière de développement durable pour la période 2022-2027.



01 42 87 99 44

## CONSEIL FRANCE RÉNOV'

3 Etablissements Publics Territoriaux  
36 communes



## Quelques rappels ...





COPROPRIÉTÉS

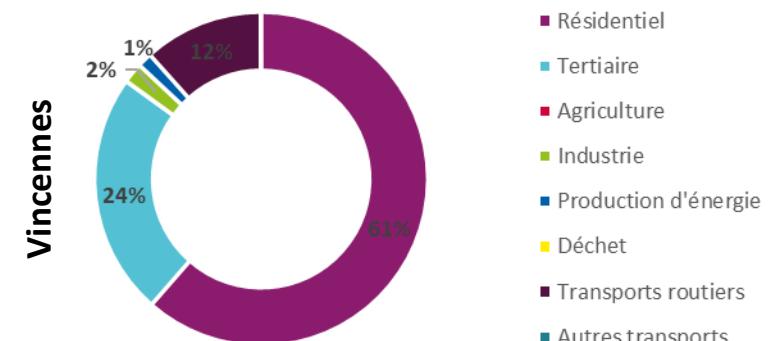
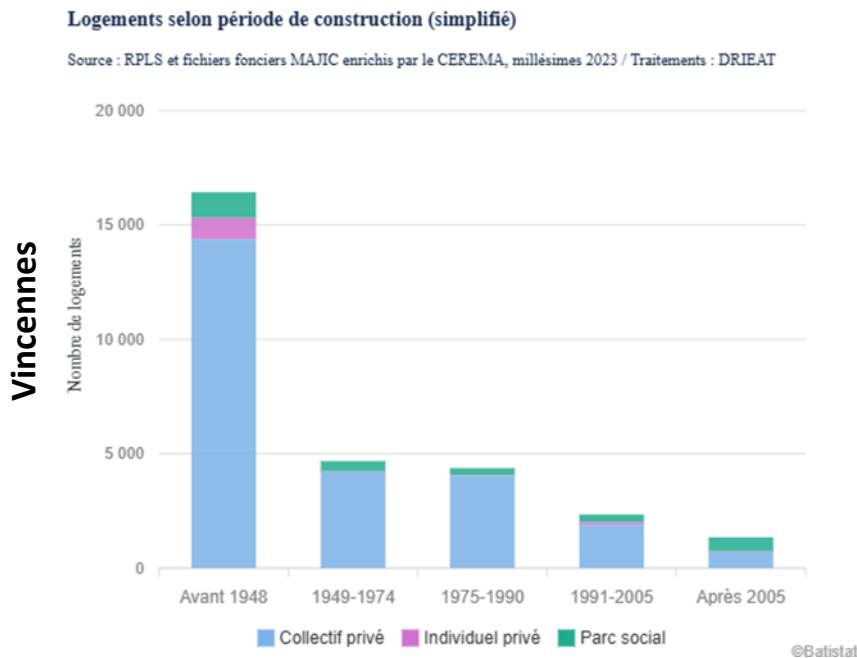


# Rénovation énergétique des bâtiments

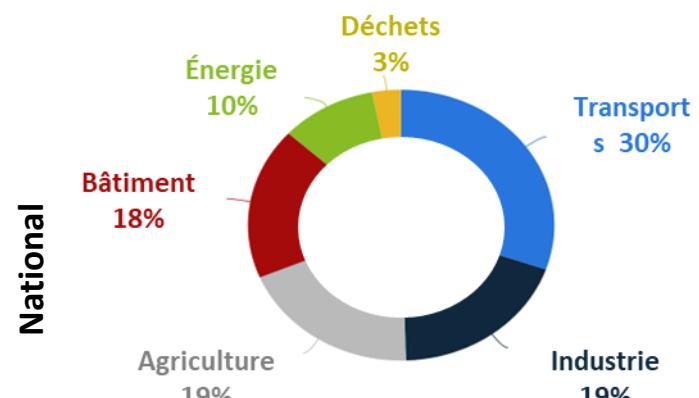
## Les chiffres clés pour la ville de Vincennes

### Le secteur de l'habitat en quelques chiffres :

- Le secteur résidentiel représente 63 % des émissions GES de la ville
- Le parc est constitué de 87% de copropriétés, 71 % ont été construites avant la première réglementation thermique (1974)



Émission de GES / secteur d'activité de la commune  
(Scope 1 et 2)  
Données basées sur le ROSE 2019



Répartition sectorielle des émissions de gaz à effet de serre en France en 2021. Source : Statista.com



COPROPRIÉTÉS

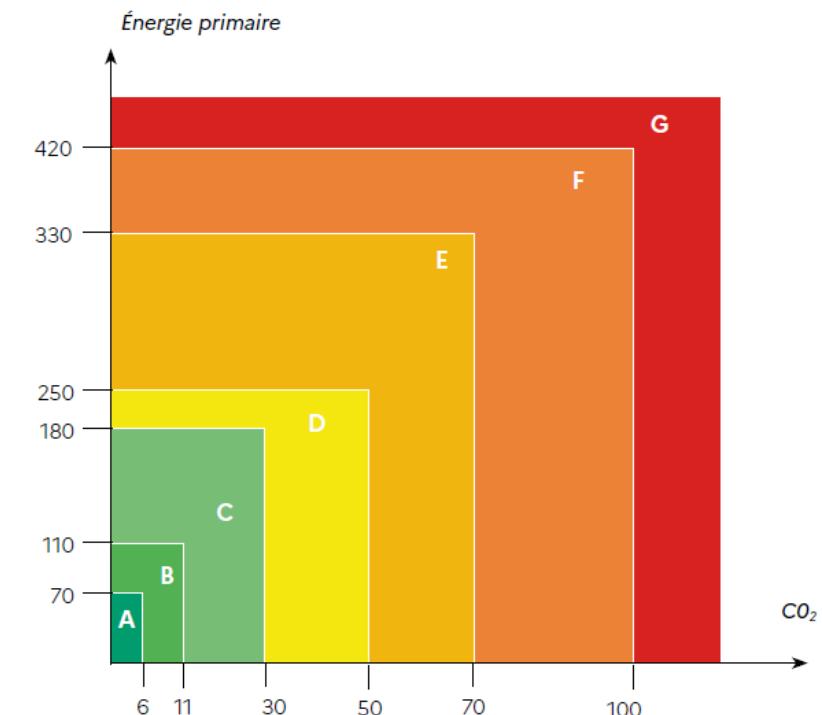
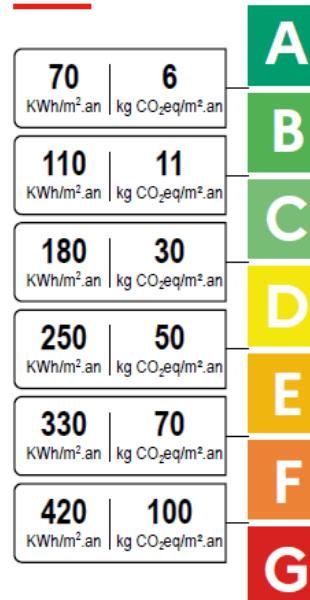


## Loi Climat & Résilience promulguée et publiée au Journal officiel le 24 août 2021

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- **Gel des loyers** pour les passoires énergétiques. (étiquettes **F** et **G**)
- **Interdiction de louer** des habitations avec une consommation  $\geq 450 \text{ kWh/m}^2/\text{an}$

Nouveaux double-seuils des étiquettes de performance énergétique



2023

2025

2028

2034

Interdiction de louer  
des logements **classés G**

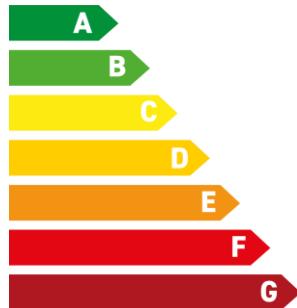
Interdiction de louer  
des logements **classés F**

Interdiction de louer  
des logements **classés E**



# La loi Climat & Résilience : les contraintes réglementaires

## Le DPE Collectif



Les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 devront faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif :

- À partir de **janvier 2024** pour les copropriétés de plus de 200 lots
- À partir de **janvier 2025** pour les immeubles entre 51 et 200 lots
- À partir de **janvier 2026** pour les copropriétés de 50 lots et moins

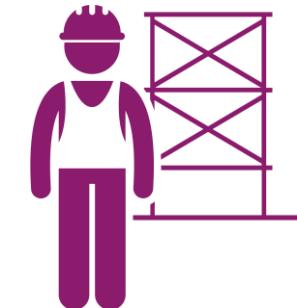
Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C

Sources: <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-climat-resilience>

Copropriété : plan pluriannuel de travaux (PPT) | Service-public.fr

[https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article\\_jo/JORFARTI000043957111#:~:text=%2DLes%20sommes%20vers%C3%A9es%20au%20titre,la%20cession%20d'un%20lot.](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/article_jo/JORFARTI000043957111#:~:text=%2DLes%20sommes%20vers%C3%A9es%20au%20titre,la%20cession%20d'un%20lot.)

## Le plan pluriannuel de travaux



### Obligatoire pour les copropriétés de plus de 15 ans :

- À partir de **janvier 2023** pour les copropriétés de plus de 200 lots
- À partir de **janvier 2024** pour les immeubles entre 51 et 200 lots
- À partir de **janvier 2025** pour les copropriétés de 50 lots et moins

*NB: lots à usage de logements, de bureaux, de commerces*

Il met en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans et il doit être actualisé tous les 10 ans.

Sources: <https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/copropriete-plan-pluriannuel-travaux-ppt>



## Ma Prime Rénov Copropriété

### Liste des conditions à remplir :

- La copropriété doit être composée d'au moins 75 % de résidences principales,
- Elle doit avoir été construite il y a au moins 15 ans,
- Elle doit être immatriculée et actualisée au [registre national des copropriétés](#),
- Les travaux réalisés doivent permettre un gain énergétique après travaux d'au moins 35 %,
- Les travaux doivent être réalisés par un professionnel reconnu garant de l'environnement (RGE),
- Les travaux de rénovation énergétique doivent être accompagnés par un opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).
- Pour les travaux de plus de 100 000 €, la maîtrise d'œuvre est obligatoire.



**MaPrimeRénov'**  
Copropriété

### **Bon à savoir**

Seul le représentant légal (syndic professionnel ou bénévole, administrateur provisoire) de la copropriété peut déposer une demande d'aide.

Il représente la copropriété pour :

- Remplir et déposer le dossier de demande d'aide
- Désigner l'AMO qui accompagnera la copropriété
- Recevoir la notification de décision de financement
- Présenter les pièces justificatives de l'exécution des travaux

### Quels gains peuvent être attendus :

- ✓ **Plus de confort dans son logement,**
- ✓ **La réduction de ses factures énergétiques,**
- ✓ **La valorisation de son patrimoine,**
- ✓ **La durabilité du bâti,**
- ✓ **Anticiper les règlementations à venir**



COPROPRIÉTÉS



## Déroulement d'un projet de rénovation global



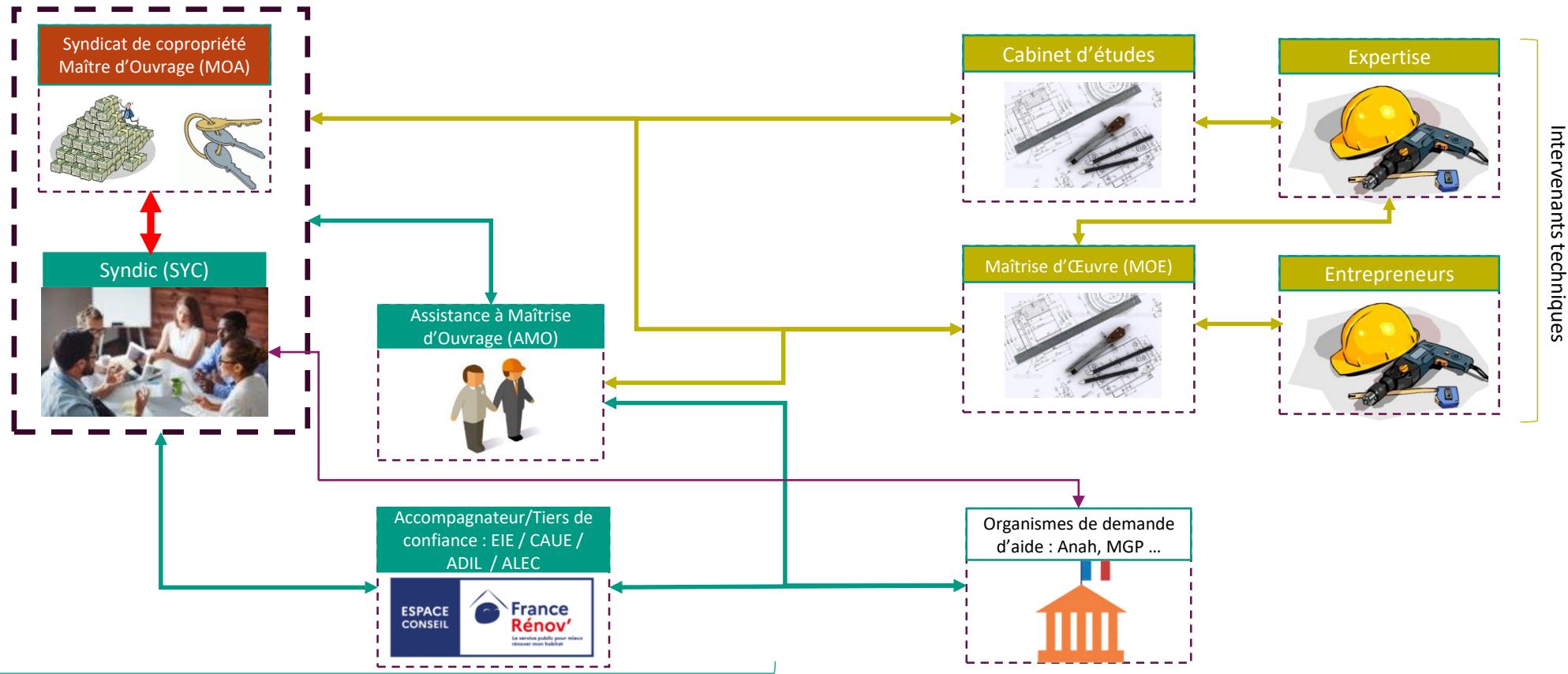


COPROPRIÉTÉS

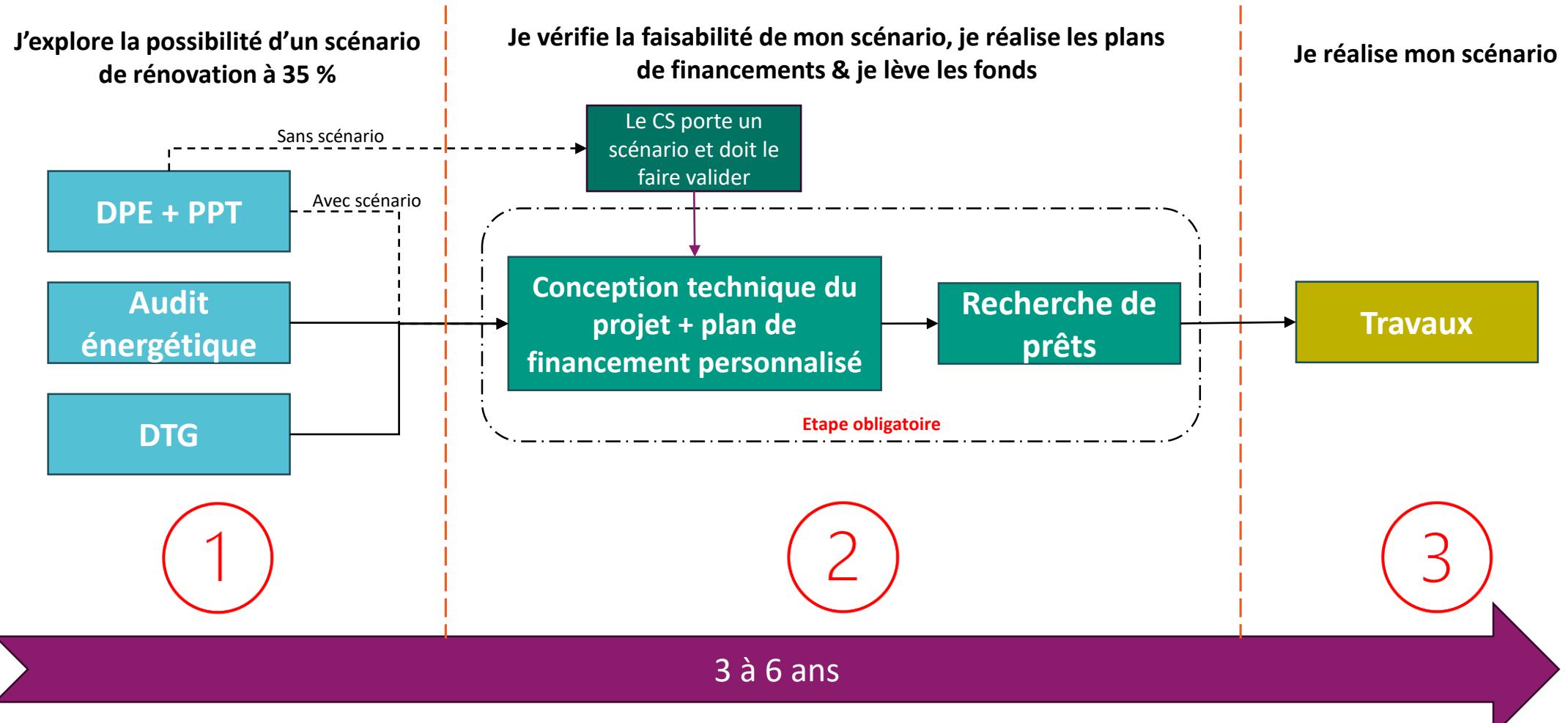


## Les acteurs de la rénovation

### Des acteurs et des compétences multiples



## Les grandes étapes d'un parcours de rénovation pour obtenir l'aide MPR





## Phase 1 : Je réalise un audit

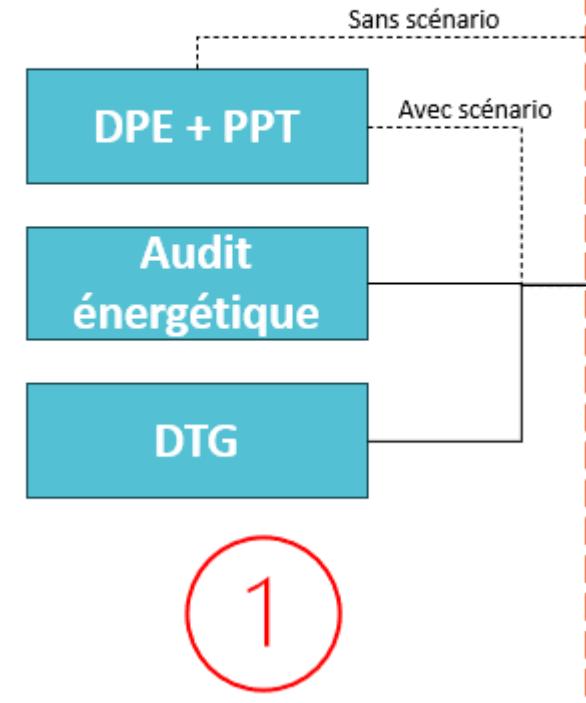
### En quelques mots :

Aujourd’hui, il existe différents types d’audits qui permettent de se projeter sur des prestations allant de la mise en conformité de la copropriété avec la réglementation à des outils d’aide à la décision pour la réalisation d’un projet de rénovation globale permettant un gain d’énergie supérieur à 35 %.

Je m’appuie sur mon conseiller France Rénov pour savoir si un des audits est adapté à mon besoin et mon objectif.



J’explore la possibilité d’un scénario de rénovation à 35%





## Phase 1 : Des audits adaptés aux différents types de besoins

Audits	Objectifs	Les Acteurs	Informations complémentaires
DPE + PPT	<ul style="list-style-type: none"><li>• Répondre aux obligations réglementaires.</li><li>• Connaitre les améliorations thermiques à envisager.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Architecte</li><li>• Thermicien ou diagnostiqueur</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En option : demande de scénarios de rénovation.</li><li>• Doivent être votés en AG.</li></ul>
Audit Energétique	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une étude complète sur le plan thermique du bâtiment, incluant des scénarios de rénovation.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bureau d'étude ou Thermicien</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En option : demande de DPE (collectif et individuel)</li><li>• Doit être voté en AG</li></ul>
DTG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Outil créé à destination des copropriétés dans une dynamique de réalisation d'une rénovation globale et qui nécessite une étude architecturale du bâti.</li><li>• Permet une analyse :<ul style="list-style-type: none"><li>○ De la structure du bâtiment,</li><li>○ De la thermique du bâtiment,</li><li>○ Du reste à charge par typologie de logements pour la réalisation d'un scénario.</li></ul></li><li>• Produit des scénarios de rénovation.</li><li>• Répondre aux obligations réglementaires.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Architecte</li><li>• Bureau d'étude ou Thermicien</li><li>• Analyste financier</li><li>• <i>Experts (selon besoins)</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Audit permettant d'inclure de nombreuses options :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Etude de surélévation,</li><li>○ Possibilité de végétalisation,</li><li>○ Production d'énergie,</li><li>○ .....</li></ul></li><li>• Doit être voté en AG.</li><li>• <b>L'aide de la Métropole n'est pas automatique.</b></li></ul>



## Phase 2 : Conception et financement du projet

### En quelques mots :

Le maître d'œuvre (MOE) s'assure que le scénario est techniquement réalisable. Il traduit le scénario en documents techniques sur lesquels se basent les entreprises de travaux pour leurs réponses. Il accompagne le Maître d'Ouvrage pour la sélection des entreprises et pour la rédaction de la demande préalable de travaux. Il pilote l'ensemble des acteurs techniques nécessaires sur cette prestation.

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO), s'assure que le scénario choisi rempli les conditions de MPR copro et qu'il répond aux attentes des copropriétaires. Il réalise les plans de financement puis aide à la constitution des dossiers pour l'Anah et organismes financiers pour obtenir les différents prêts et subventions



**Je vérifie la faisabilité de mon scénario, je réalise les plans de financements & je lève les fonds**

Le CS porte un scénario et doit le faire valider

**Conception technique du projet + plan de financement personnalisé**

**Recherche de prêts**

**Etape obligatoire**

2



## Choix du MOE pour la conception et de l'AMO

### La sélection du MOE et de l'AMO est une étape importante.

Ces acteurs seront aux côtés de la copropriété pendant de longs mois.

Pour ces raisons il sera nécessaire :

- D'être clair dans l'expression de son besoin. (indispensable pour que le devis corresponde au projet de la copropriété).
- Comparer des devis et rencontrer les prestataires avant signature. (Au-delà des **compétences techniques**, un **bon relationnel** et de la pédagogie sont des atouts indispensables).
- Être un CS ou une commission travaux prêt à s'investir dans le suivi de la prestation.
- Bien se faire accompagner par son conseiller référent France Rénov pour toutes les étapes de construction de la prestation.

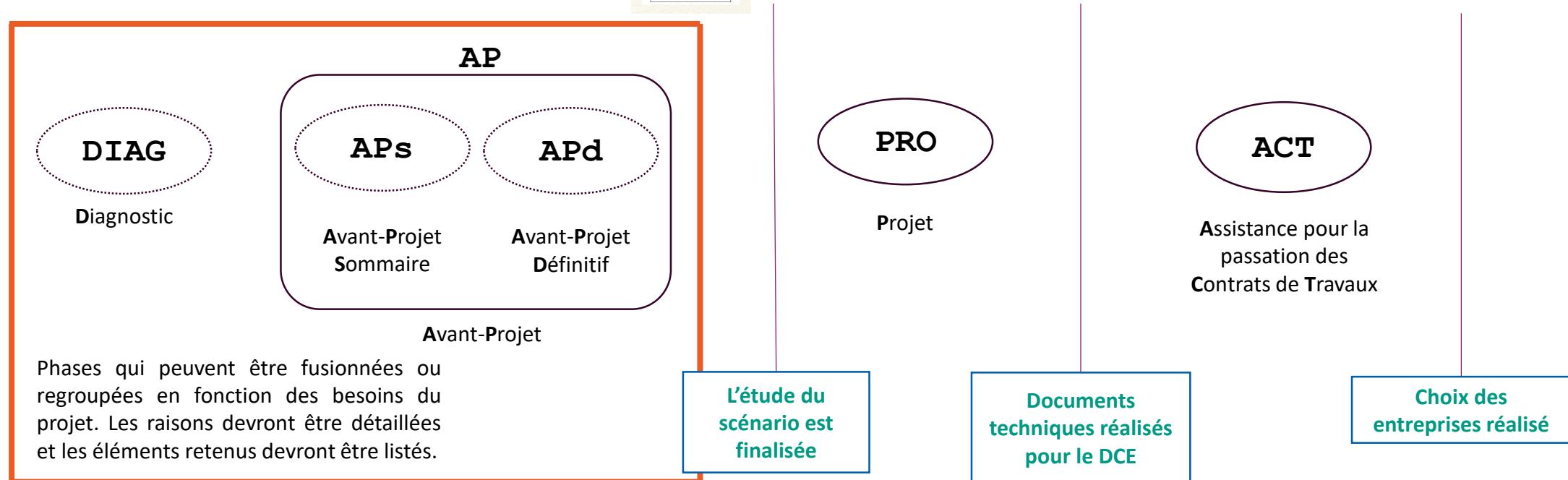
**Les livrables à prévoir et nécessaires au bon déroulé de la prestation (liste non exhaustive et à faire valider) :**

- **Les plans des bâtiments,**
- Le procès-verbal des 3 dernières assemblées générales,
- Les budgets annuels votés et le montant des impayés,
- Le règlement de la copropriété,
- Le carnet d'entretien,
- Les factures énergétiques des 3 dernières années (chauffage collectif),
- Le contrat d'exploitation de chauffage éventuel,
- Tout type de diagnostic énergétique (DTG, DPE, Audit),
- Tous les documents et informations utiles pour appréhender au mieux la situation,
- Les diagnostics amiante / plomb.



## Phase 2 : La Maitrise d'œuvre Conception

Les différentes phases de la prestation de maitrise d'œuvre selon le cahier des charges de l'APC



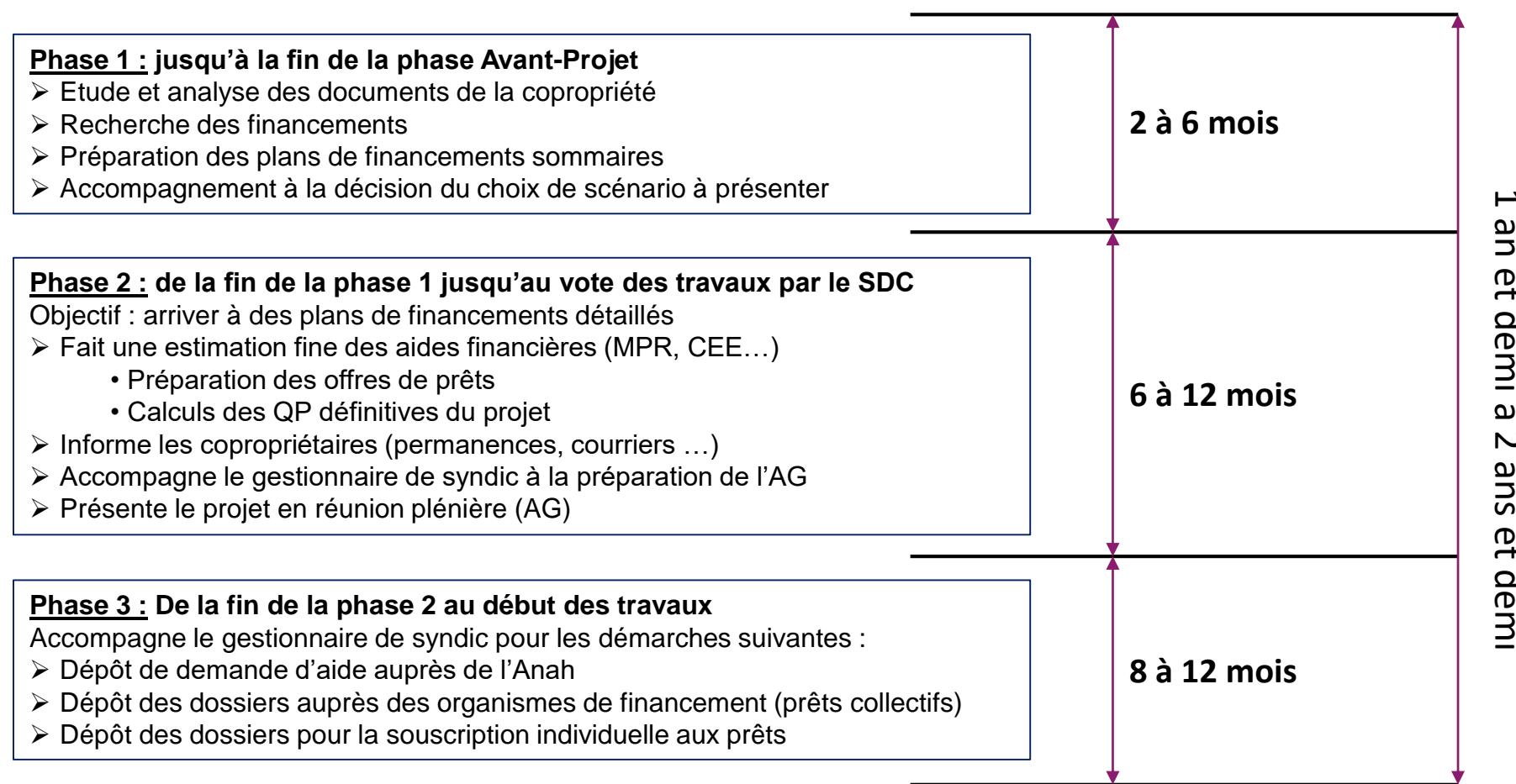
**Intervenants et démarches** à ne pas oublier lors de la maitrise d'œuvre :

- Bureau de contrôle (facultatif ?)
- Diagnostiqueur Amiante et plomb
- Expertises selon besoin
- Aide à la rédaction de la DP
- Prépare une version du projet pour les acteurs extérieurs (convention d'empietement)
- Présente le projet final en réunion plénière (AG)



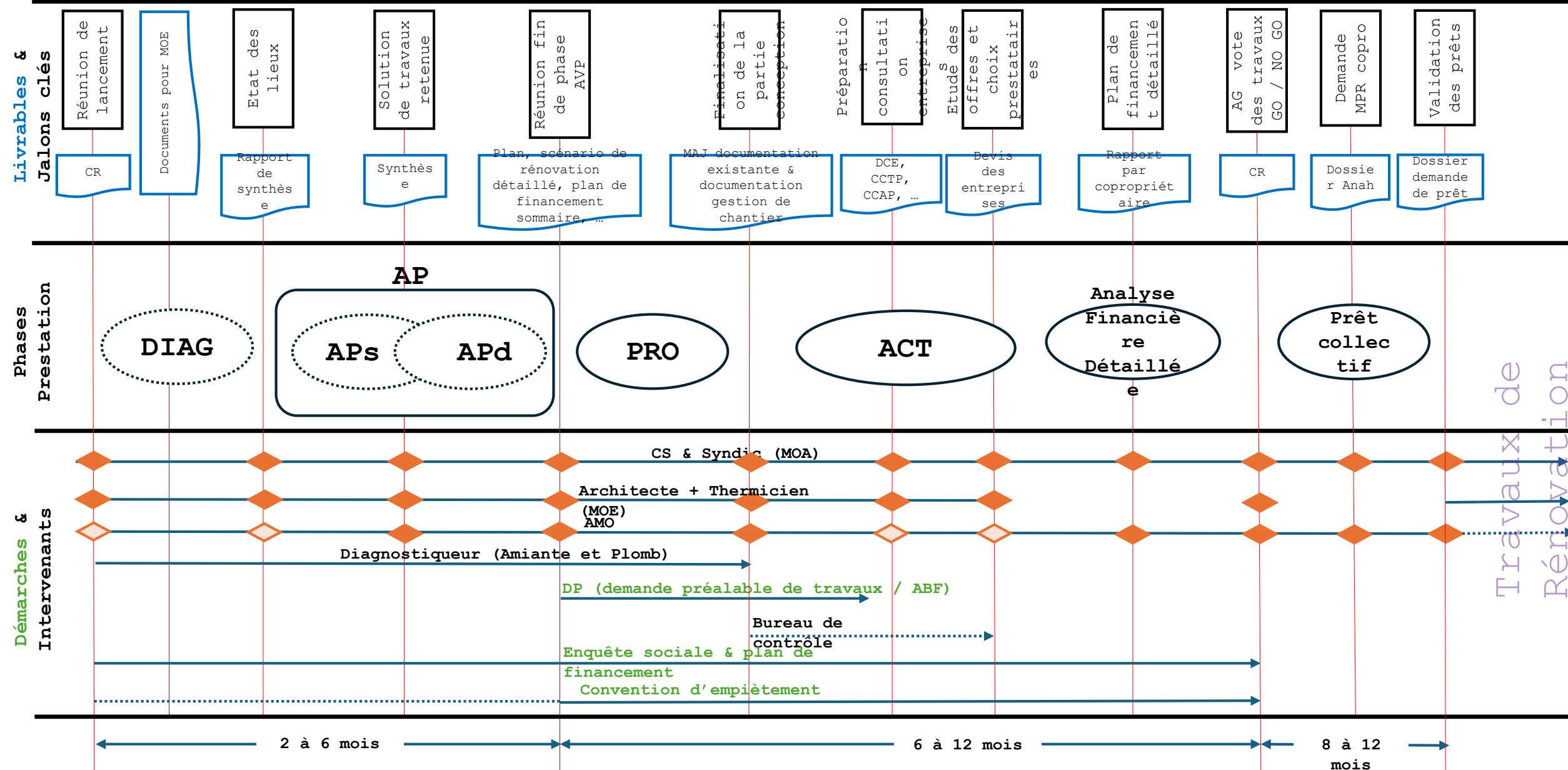
## Phase 2 : L'assistance à maîtrise d'ouvrage

La prestation de l'assistant à maîtrise d'ouvrage commence dès le début de la phase maîtrise d'œuvre conception et se découpe en 3 phases jusqu'au lancement des travaux.



# Vision 360 MOE Conception &

Selon le CDC de l'APC - 06 août 2024





COPROPRIÉTÉS



## Les aides financières





COPROPRIÉTÉS



## Les aides financières



Les certificats  
d'économies  
d'énergie  
Ministère de la Transition  
écologique et solidaire



**MaPrimeRénov'**  
Copropriété



Métropole  
du  
Grand Paris



C'est le rôle de l'AMO d'identifier toutes les aides mobilisables



## Les aides de la Ville de Vincennes

*Il s'agit d'une aide accordée à l'immeuble, c'est donc au Syndic de faire la demande de subvention.*

Travaux	Subvention	Plafond	Conditions
Ravalement	25% du montant des travaux HT	60 000 € HT par immeuble (>4 logements)	Subvention versée sous conditions de ressources : <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Propriétaire bailleur</u> : percevoir un loyer de sortie inférieur à 22€/m<sup>2</sup></li><li>• <u>Propriétaire occupant</u> : ressources inférieures au plafond de ressources P.L.U.S. (ex: 26 044€ personne seule)</li></ul>
Réalisation d'une isolation extérieure des façades	25% du montant des travaux HT	20 000 € par immeuble (>4 logements)	
Embellissement : <ul style="list-style-type: none"><li>• Modénatures,</li><li>• restitution de volets en bois ou persiennes métalliques, sur rue</li></ul>	20% du montant des travaux HT  10% du montant des travaux hors taxe (fixation ou enfouissement de câbles sur les façades)	15 000 € par immeuble (>4 logements)	Sans conditions de ressource

### Comment réaliser une demande de subvention ?

Le dossier de demande de subvention pourra être retiré à l'accueil du service Urbanisme ou sur le site internet de la Ville, puis devra être déposé ou envoyé au service Urbanisme de la ville. Les dossiers sont instruits par les services de la Ville qui vérifient la recevabilité de la demande.

## DTG et MOE : Une aide de la Métropole du Grand Paris (MGP)

En 2024, la Métropole du Grand Paris a accordé des aides pour les DTG et MOE

- ✓ Ces aides financières ne sont plus accessibles aujourd'hui, la MGP n'instruit plus de dossier pour le moment.
- ✓ Nous sommes en attente d'informations sur les nouvelles aides 2025 (conditions d'obtention, montants, etc.)  
Ces modalités sont attendues en fin de cette année.



Pour préparer 2025, ou pour effectuer ces prestations sans aides financières

- [Inscrivez-vous sur la plateforme CoachCopro](#)
- DTG : prenez connaissance du [référentiel de l'ARC/APC](#)
- MOE : prenez connaissance du [cahier des charges de l'ARC/APC](#)





CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %	<b>30 %</b> du montant HT des travaux, plafonné à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 %	<b>45 %</b> du montant des travaux, plafonné à 25 000 € HT par logement	
Bonification «sortie de passoire thermique» (Étiquette avant travaux de F ou G)	<b>+10 %</b> si atteinte de l'étiquette D	
Primes individuelles pour les copropriétaires	<b>3 000 €</b> par logement pour les ménages aux ressources très modestes	<b>1 500 €</b> par logement pour les ménages aux ressources modestes
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	<b>+20 %</b> (dans le plafond des 25 000 € HT) sous conditions d'obtention des CEE par l'Anah	



COPROPRIÉTÉS



## Mon conseiller France Rénov'





## Les rôles du conseiller France Rénov'

Il doit	Il peut
<ul style="list-style-type: none"><li>• Informer les copropriétaires sur le parcours de rénovation.</li><li>• Accompagner le CS et le syndic tout au long du projet de rénovation et en fonction des besoins.</li><li>• S'assurer que les prestations sont conformes aux référentiels et cahiers des charges de l'APC</li><li>• Réaliser les demandes d'aide auprès de la MGP (DTG et MOE Conception).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aider à la compréhension des différents livrables.</li><li>• Participer aux différentes réunions d'un parcours DTG et MOE Conception.</li><li>• Participer aux remises de rapports intermédiaires et finaux.</li><li>• Être présent lors de l'intervention de prestataire sur site.</li><li>• Intervenir en réunion d'information pré AG pour informer les copropriétaires sur le parcours de rénovation.</li></ul>



- Le conseiller a un rôle de **tiers de confiance** qui a notamment pour mission de faciliter les échanges et la compréhension réciproque des parties prenantes (maître d'ouvrage, syndic, MOE, AMO, prestataires). Il s'assure que le maître d'ouvrage a l'ensemble des informations nécessaires pour aborder les différentes phases d'un projet et lui apporte assistance si besoin.
- Le conseiller assure uniquement le suivi des copropriétés inscrites sur **Coachcopro**.



COPROPRIÉTÉS



## Les Annexes



## Coachcopro : de nombreuses ressources et bases de connaissances



**Ressources**

- Formation gratuite en ligne
- Préparer son projet
- Concevoir son projet de rénovation
- Faire des travaux et entretenir son immeuble

→ Voir tous les documents



**Agenda**

Événement	Date	Lieu
Nouvelle session du MOOC Réno Copro	25/04/23	
Forum sur la rénovation énergétique en copropriété	15/04/23	CERGY
Salon de l'Habitat à Metz	13/04/23	Metz

→ Voir tous les événements

Toutes les ressources nécessaires pour :

- Comprendre le fonctionnement d'une copropriété,
- Être informé sur la rénovation,
- Définir des travaux et choisir sa MOE.

Avec en + des formations et un MOOC à destination des copropriétaires comme des syndics.



## Exemples de rénovations

### 27 RUE DES LAITIERES 94300 VINCENNES

Quand projet rime avec confort et transition écologique pour un environnement riche : 54 logements, 2 crèches, 1 gymnase, 1 bureau de poste, 2 entreprises tertiaires et un établissement d'accueil pour les personnes âgées. Un ensemble de travaux ambitieux : Isolation et végétalisation des toitures, menuiserie, compost collectif, Équilibrage du chauffage, borne de recharge électrique.



### 1 RUE DE L'AUDIENCE 94120 FONTENAY SOUS BOIS

58 logements. ITE laine de bois, création de logia sur le bâtiment sans balcon. Projet ambitieux de 50% d'économie d'énergie sur secteur protégé.

Lien vers le retour d'expérience projet : <https://www.coachcopro.com/projets-realises/1-rue-de-l-audience-94120-fontenay-sous-bois>





COPROPRIÉTÉS



## Les évènements à venir de l'ALEC-MVE

→ Afin de vous aider dans vos prochaines démarches liées à la maîtrise de l'énergie en copropriété ou à titre individuel, vous pouvez [suivre nos actions sur notre site](#) ou en vous abonnant à notre [newsletter](#) : [www.agence-mve.org](http://www.agence-mve.org),



Conf'Copro à Pantin : Pourquoi réaliser un diagnostic technique global, avant de lancer un projet de rénovation en copropriété ?



## Merci de votre attention.

**Romain DEGERT**

Conseiller France Rénov' – mission copropriété

rdegert@agence-mve.org



[www.agence-mve.org](http://www.agence-mve.org)



alec.mve



@ALEC\_MVE



@ALEC-MVE



**VINCENNES**



En partenariat avec :



Métropole  
du Grand Paris

Région  
Île-de-France

Seine-Saint-Denis  
Le Département



Agence  
nationale  
de l'énergie  
et de la  
transition  
écologique

VAL de  
MARNE  
Le Département



mve  
Maîtrisez Votre Énergie



France  
Rénov'  
Rénovation  
de vos  
habits

Paris  
Est  
Marne la Vallée

Grand Paris Est

L'ALEC-MVE est aussi soutenue par 22 villes partenaires