

**Réponses aux questions posées pendant
la web-conférence HELLIO du 26.02 :
“La rénovation globale en copropriété”**



**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**

Réponses aux questions posées pendant la web-conférence Hellio du 26.02 : “La rénovation globale en copropriété”

Qui est AMO et quel est le coût supporté par les copropriétaires ?

L'AMO est choisi par la copropriété, il doit être référencé auprès de l'Anah, ou faire son référencement au début du projet, une fois qu'il a été choisi. Le coût de l'AMO est supporté par la copropriété, sauf pour 30% du montant qui est pris en charge dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriétés, même si le projet ne va pas au bout.

Quelle est la différence entre un AMO et un MOE ?

L'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) a un rôle de conseil auprès du maître d'ouvrage. Il doit répondre aux différents volets d'obligation demandés par l'Anah : financier, social, technique et administratif. Le MOE (maître d'œuvre) conçoit et exécute le projet de rénovation globale (consultation des entreprises, suivi des travaux, etc.).

Quels sont les coûts pris en compte dans le calcul du gain énergétique (par exemple dans le cas de chauffage individuel électrique) ?

L'évaluation énergétique de l'AMO crée un modèle théorique du besoin en chauffage, et récupère les factures de consommation d'énergie afin de faire coller le modèle au réel de la résidence, pour ensuite y appliquer les travaux prévus. Dans le cas du chauffage individuel, il est possible d'échantillonner en récupérant les factures de 70% des résidents.

Je gère des copropriétés où il y a 50% de logements sociaux, ce qui ne nous permet pas d'atteindre les 75% de lots d'habitation en résidence principale. Une issue est-elle possible de façon à faire bénéficier les propriétaires privés des aides ?

La propriété par un bailleur social d'une partie de la résidence n'empêche pas l'obtention de Ma Prime Rénov' Copropriétés.

Avez-vous des entreprises de travaux ?

De par son métier dans les Certificats d'Économies d'Énergie, HELLIO a de nombreux partenaires entreprises de travaux, dont les références et la qualité des chantiers sont vérifiés.

Êtes-vous AMO et MOE ?

Hellio se positionne en tant que AMO pour la rénovation globale. Nous ne sommes pas MOE dans ce cadre là.

Les aides (CEE + Ma Prime Rénov') vont-elle être bonifiées avec les revenus des occupants ?

Un revenu faible de certains des occupants permet une bonification des aides CEE. Par ailleurs, dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriétés, les revenus modestes et très modestes bénéficient respectivement de 750 € et 1500 € d'aides dans le cadre d'une rénovation globale.

En copropriété, les propriétaires ont-ils l'accès à Ma Prime Rénov' individuelle si Ma Prime Rénov' Copro n'est pas mise en œuvre ?

Si un copropriétaire fait des travaux d'intérêt collectif dans une partie privative, l'aide MaPrimeRénov' Copropriétés peut fonctionner. Les travaux d'intérêt privatif sont éligibles aux autres aides Ma Prime Rénov', à titre individuel.

Y aura-t-il des contrôles à posteriori sur l'atteinte des 35 % ?

Non, les 35% doivent être atteints selon une méthode ou un logiciel adapté tel que 3CL-DPE, Mediademe ou TH-C-E ex., par un professionnel disposant d'une qualification délivrée par l'OPQIBI. C'est sur cette base que les 35% de gain énergétique seront validés, et non sur un contrôle à posteriori. Si un suivi à posteriori est souhaité, il est possible de mettre en place un Contrat de Performance Énergétique, qui permettra par ailleurs de bonifier les aides CEE.

Est-on contraint de prendre un MOE ?

L'obligation de prendre un MOE (Maître d'Oeuvre) court dès lors que les travaux dépassent un montant de 100 000 €.

Comment faites-vous pour le suivi des travaux ?

Les travaux sont suivis par le Maître d'Oeuvre, et l'AMO y ajoute un rôle de conseil et de suivi du respect des obligations pour l'obtention des aides.

Nous avons décidé de prendre un AMO avant l'année 2021 pour des travaux de rénovation. Pourrait-elle être remboursée?

La prise en charge de l'AMO à hauteur de 30% peut-être faite même s'il n'y a pas de subvention pour travaux (travaux non effectués, effectués hors aide MPR', etc). Néanmoins pour rentrer dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriétés, l'AMO doit avoir été engagée après le 1er Octobre 2020. Il devra se référencer auprès de l'Anah, et envoyer sa demande de subvention AMO.

Choisissez-vous les entreprises qui font des travaux ? Comment être sûr de l'efficacité de ces entreprises ?

Les entreprises de travaux sont choisies sur consultation, et conformément au règlement de copropriété. Elles sont votées en AG. Les références de ces entreprises et leur sérieux doivent être minutieusement vérifiés par le Maître d'Oeuvre dans le cadre de sa mission.

Les aides seront-elles distribuées uniquement aux propriétaires privés à l'exclusion du bailleur social ?

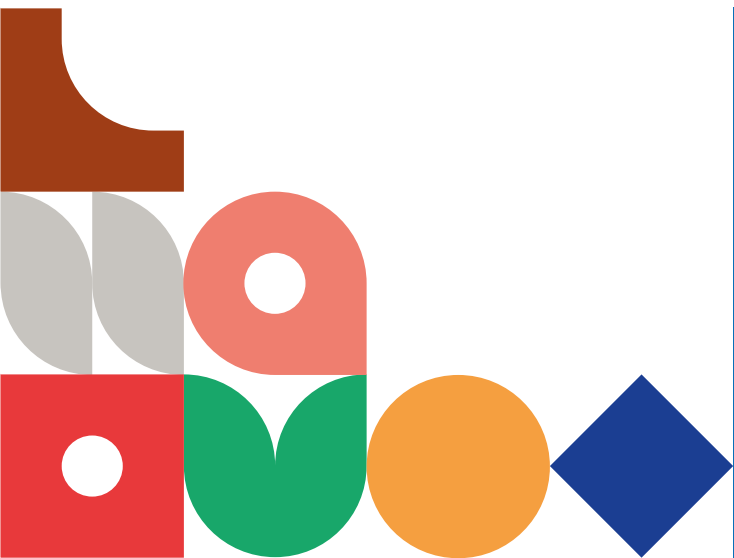
Dans le cas d'une résidence en copropriété avec un bailleur social qui possède une partie des logements ou un bâtiment de la résidence, les aides sont distribuées aux copropriétaires privés. Les aides seront calculées sur les travaux payés par les copropriétaires privés également (et non sur la totalité des travaux sur lesquels le bailleur social a sa part).

Si des travaux sont déjà engagés, comme la rénovation des fenêtres de la cage d'escalier par exemple, l'opération Ma Prime Rénov' est-elle toujours possible? Et quelles sont les premières démarches pour le syndic? Saisir un AMO?

La première démarche est toujours de contacter un AMO, car il pourra rapidement conseiller sur les options possibles pour la résidence qui a déjà engagé des travaux. Il pourra également échanger avec l'Anah afin de valider la possibilité d'inclure ces travaux dans le bouquet. Pour des travaux engagés (Devis/OS signé) après le 1er Octobre 2020, ils pourront être inclus dans le bouquet travaux et donc bénéficier du financement Ma Prime Rénov' Copropriétés.

Si un audit énergétique a déjà été réalisé avec le nouveau dispositif Ma Prime Rénov', cet audit se substitue-il à une étape Ma Prime Rénov' ?

L'audit énergétique déjà réalisé ne remplace pas l'évaluation énergétique qui devra être présentée par l'AMO dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriétés. Cette évaluation énergétique doit en effet prendre en compte le programme travaux qui a été décidé, et prouver l'atteinte des 35% de gain énergétique sur la base de ces travaux. Néanmoins un audit énergétique déjà réalisé permet d'avoir rapidement une vue d'ensemble sur la résidence et d'étudier la possibilité pour une copropriété d'entamer une rénovation globale. Dans le cadre d'une résidence n'ayant pas effectué son audit énergétique, nous proposons généralement de le refaire, tout en accentuant notre audit sur la recherche d'un scénario de travaux permettant le gain énergétique minimum de 35%.



hellio

Contactez votre conseiller
expert en efficacité énergétique

01 84 80 06 71



habitatcollectif@hellio.com



copropriete.hellio.com

