

Solution numérique pour réussir une rénovation énergétique en copropriété



Proge Copro est un outil d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des acteurs de la rénovation énergétique. Il s'adresse aux professionnels (BET, AMO, architecte, maître d'œuvre, syndic de gestion, plate-forme de la rénovation énergétique) et aux maîtres d'ouvrage privés (copropriété, syndicat des copropriétaires, copropriétaires)

Conçue comme une plate-forme participative, **la solution numérique Proge Copro** permet aux professionnels d'accompagner, dans une démarche itérative, une copropriété dans le processus complexe d'une rénovation énergétique et/ou globale. Elle conjugue, la phase d'« élaboration du programme », en appui des centres de ressources disponibles sur internet, et la phase de « conduite d'opération / réalisation » du projet.

**Proge Copro aide le maître d'ouvrage
à passer du « comment faire ? » au « faire ! »**

Nombre de bureaux d'études thermiques considèrent cette mission en dehors de leur compétence, de par le manque d'outils adaptés à la mission « AMO » et à l'aspect très « atomisé » et peu « qualifié » d'une copropriété.

Proge Copro répond à ces objections, en assurant la continuité de l'audit énergétique réalisé et en simplifiant leurs « actions/obligations » vis-à-vis des maîtres d'ouvrage.

Véritable support de pilotage de la rénovation, sous la forme d'une plateforme dynamique et collaborative (interfaces, portails, etc...), **Proge Copro** assure la coordination et la concordance entre la mission confiée aux professionnels et les objectifs de la copropriété et du syndicat des copropriétaires, tout en tenant compte des situations individuelles.

Les professionnels (bureau d'étude thermique, assistant à maître d'ouvrage, maître d'œuvre, architecte, syndic de gestion), disposent avec **Proge Copro** d'outils de modélisation financière et d'illustrations synthétiques ou individuelles qui allègent leur travail administratif.

L'architecture de **Proge Copro** et la documentation à disposition (juridique, technique, financière, fiscale, etc...) apporte une réponse opérationnelle aux cinq actions à mener simultanément pour réaliser, dans des conditions optimales, la mission d'accompagnement des acteurs ; **Eclairer** le maître d'ouvrage des enjeux environnementaux et des impacts technico-financiers des scénarios de travaux, **Accompagner** les copropriétaires tout au long de la démarche de rénovation, **Estimer**, en continu, l'enveloppe financière des scénarios de travaux, et in fine, celle du scénario retenu, **Faciliter** les prises de décision collectives et/ou individuelles, **Aider** au montage des dossiers de financement (cf. aides financières, subventions, prêts, etc...).

Démarrage de la mission AMO

Supports de présentation lors de l'assemblée générale

- ❖ Importation des données de l'audit énergétique
- ❖ Valorisation des scénarios de travaux (nomenclature technico-financière)
- ❖ Saisie simplifiée des données de la copropriété : bâtiments, lots, tantièmes, typologie
- ❖ Plans de financement "théoriques" par scénario de travaux
- ❖ Quote-part "copropriétaire" par : bâtiment, logement, ménage, nature d'occupation



Engagement de la copropriété

Accès individuel sécurisé "copropriétaire"

- Choix du scénario de travaux ❖
- Plan de financement "prévisionnel" ❖
- Aide à l'élaboration de l'appel d'offres ❖
- Situation familiale et fiscale des copropriétaires ❖
- Détail des aides financières par copropriétaire ❖

Réalisation des travaux

Outil de pilotage pour le maître d'oeuvre et le syndic de gestion professionnel ou bénévole

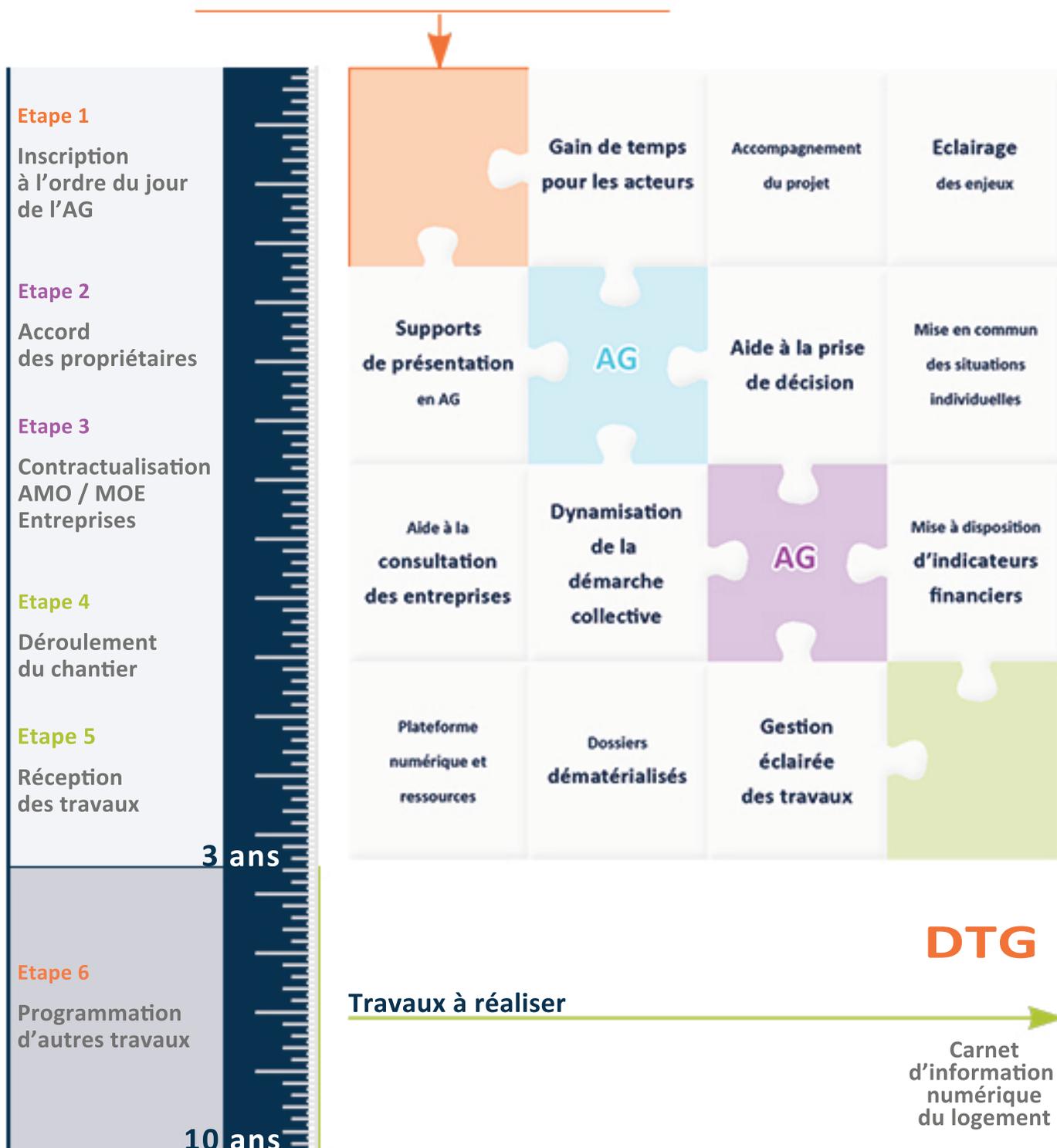
- ❖ Suivi administratif et financier des travaux
- ❖ Plan de financement "définitif"
- ❖ Aide au montage des dossiers de copropriétaire
- ❖ Optimisation des aides financières définitives

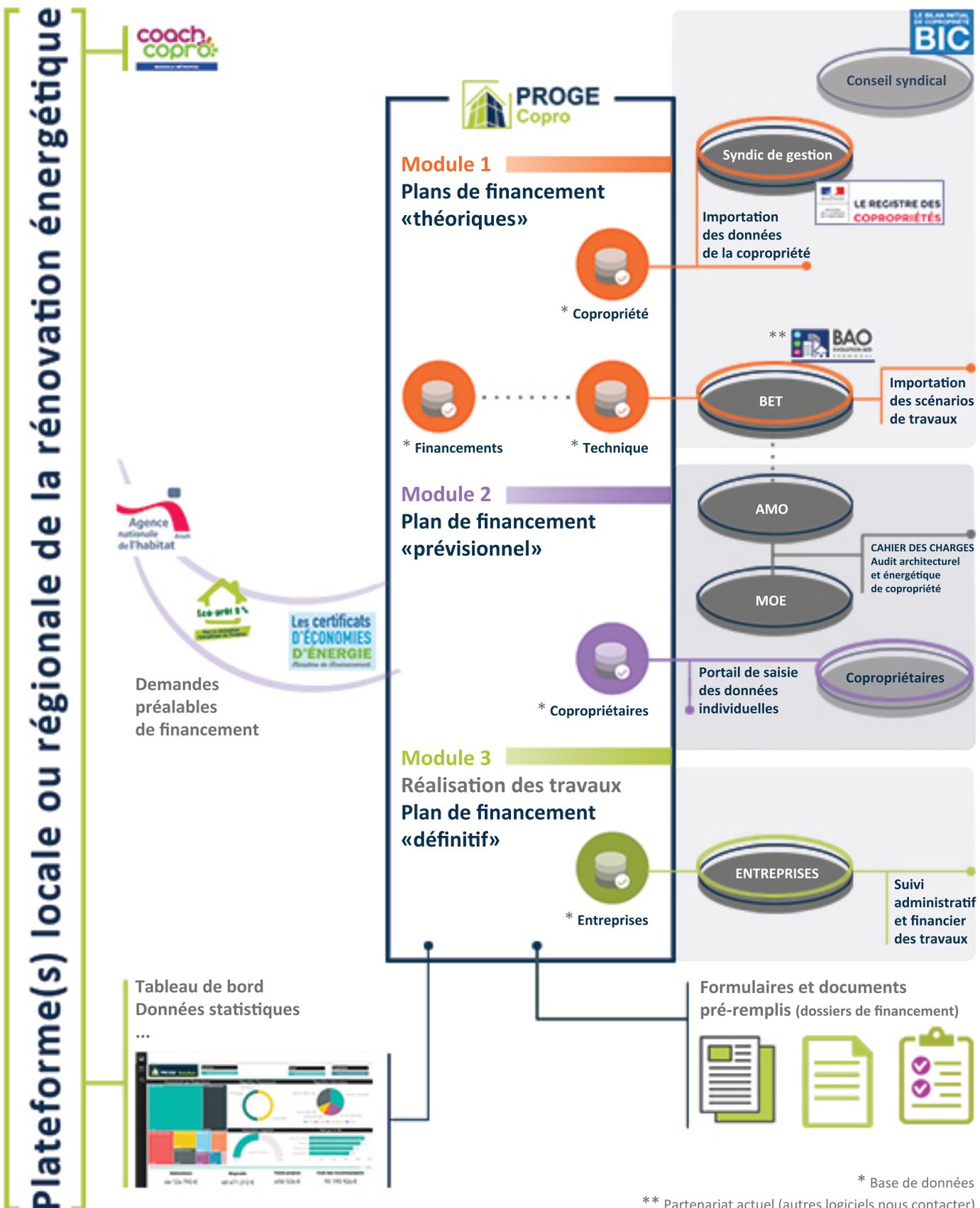


Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Audit énergétique

Diagnostic Technique Global (DTG)





* Base de données

** Partenariat actuel (autres logiciels nous contacter)

1. Etudes préalables - Définition du projet (module 1)

Opportunité - étude de faisabilité

- Mission 1 Analyse du contexte général
- Mission 2 Etat des lieux et diagnostics de la copropriété
- Mission 3 Expression des besoins des copropriétaires
- Mission 4 Formalisation de la stratégie du conseil syndical
- Mission 5 Faisabilité et montage du projet

Préprogramme

- Mission 6 Recueil des données de la copropriété
- Mission 7 Développement des scénarios de travaux
- Mission 8 Estimation des coûts d'investissement
- Mission 9 Modélisation des solutions de financement
- Mission 10 Analyse comparative des différents scénarios
- Mission 11 Coordination d'experts (le cas échéant)



Missions transverses au pilotage de la démarche de rénovation

- Mise en place du projet de rénovation
- Suivi du calendrier des actions des différents acteurs (internes et externes)
- Aide à la consultation et au choix des AMO spécialisés et des prestataires
- Coordination des études complémentaires (si nécessaires)
- Mise en place des modalités de concertation, dans le respect des obligations légales et réglementaires
- Obtention des autorisations administratives
- Gestion des relations avec les tiers
- Conduite d'opération et suivi budgétaire du projet
- Gestion administrative, technique, énergétique, financière, et fiscal du programme de travaux

2. Etudes opérationnelles (module 2)

Définition du programme de travaux

- Mission 12 Elaboration du programme général et détaillé

Choix du maître d'œuvre (MOE)

- Mission 13 Aide à l'organisation de la consultation
- Mission 14 Analyse des candidatures
- Mission 15 Accompagnement de la consultation
- Mission 16 Analyse des offres
- Mission 17 Assistance pour l'attribution du marché

Suivi du programme en phase de conception

- Mission 18 Adéquation du programme de travaux / projet
- Mission 19 Supports au(x) demande(s) de subvention(s) et prêt(s)
- Mission 20 Aides aux démarches administratives



3. Suivi des travaux (module 3)

Suivi du programme de travaux en phase de réalisation

- Mission 21 Suivi des consultations des entreprises
- Mission 22 Contrôle des études d'exécution
- Mission 23 Accompagnement en phase travaux
- Mission 24 Assistance lors la réception des travaux
- Mission 25 Suivi de la garantie de parfait achèvement
- Mission 26 Aide à l'élaboration des dossiers de financement



Module 1

Module 2

Module 3

Utilisateurs

Auditeur thermique	●		
Assistant à maître d'ouvrage (pilote de la solution)	●	●	●
Maître d'œuvre, architecte		●	●
Syndic de gestion			●

Suivi administratif et financier en phase travaux : mobilisation des aides collectives, gestion du(es) prêt(s) collectif(s), appels de fonds travaux, suivi des états d'acompte entreprises,

Accès à la plateforme

Conseil syndical	●	●	●
Syndicat des copropriétaires		●	●
Syndic de gestion	●	●	

Mise à disposition de supports de présentation lors des assemblées générales

Copropriétaires		●	●
Locataires (cf. fiche de renseignement)		●	

Données de la copropriété et des copropriétaires

Fiche d'identité	●	●	●
Situation juridique (périmètres et programmes de l'Anah)	●	●	●
Composition spatiale (bâtiments)	●	●	●
Typologie des lots d'habitation	●	●	●
Autres lots (annexes, tertiaire, etc...)		●	●
Biens (ensemble de lots)		●	●
Copropriétaire occupant (résidence principale, résidence secondaire)		●	●
Copropriétaire bailleur		●	●

Utilitaires d'importation de données

Fichier d'importation "BET" de l'audit énergétique	●	●	
--	---	---	--

Utilitaire réalisé avec la société Perrenoud (BAO Evolution SED)

Fichier d'importation "Syndic" des données de la copropriété		●	
Fichier d'importation "AMO"		●	

Données au format de l'enquête sociale réalisée dans le cadre des études préalables (cf. procédure Anah)

Scénarios et travaux par bâtiment

Charges énergétiques avant et après travaux	●	●	●
Scénarios par bâtiment	●	●	●
Travaux multi bâtiments	●	●	●
Travaux par nature de financement	●	●	●
Traitement des travaux nécessaires, indissociablement liés	●	●	●

Aides financières réglementaires modélisées

MaPrime Rénov'	●	●	●
CITE résiduel 2020	●	●	●
Anah (tous les dispositifs)	●	●	●
Action Logement	●	●	●
Certificats d'économies d'énergie	●	●	●
Eco PTZ (copropriété et individuel)	●	●	●
Détermination de la TVA à taux réduit (5,5% et 10%)	●	●	●

Aides financières locales modélisables

Aides des collectivités territoriales	●	●	●
Anah (opération programmée)	●	●	●
Fonds de chaleur ADEME	●	●	●
Fonds travaux de la copropriété	●	●	●
Prêt(s) bancaire(s)	●	●	●
Valorisation des droits à construire (exemple : surélévation)	●	●	●

Modélisation des plans de financement de la copropriété

Théorique (Module 1)	●		
<i>Estimatif rapide des plans de financement à partir d'une information parcellaire de la copropriété</i>			
Prévisionnel (Module 2)	●	←→	●
<i>Mise à jour des plans de financement "Théorique" en fonction de la réponse à appel d'offres ou la consultation</i>			
Définitif (Module 3)			● ←→ ●
<i>Mise à jour du plan de financement "Prévisionnel" sur la base du décompte général définitif (DGD) et des financements accordés</i>			

Plan(s) de financement et reste(s) à charge du copropriétaire

Théorique : typologie des lots + catégorie de copropriétaires selon revenu	●		
Prévisionnel : copropriétaire (accès individuel)		●	
Définitif : copropriétaire (accès individuel)		● ←→ ●	
Plans différents selon le profil des copropriétaires (PO, PB, RS, etc...)	●	●	●

Traitements automatisés et possibilités

Gestion des lots : fusion, changement d'usage, usage partiel d'habitation		●	●
Nomenclature technico-financière des travaux	●	●	●
<i>Mise à jour sur la base des textes réglementaires et gestion par millesime</i>			
Calcul des aides financières réglementaires et locales	●	●	●
Combinatoire des aides financières + comparaison	●	●	●
Ecrêtements des aides	●	●	●
Optimisation du plan de financement	●	●	●
Variantes de financement		●	●
Projection à 20 ans du reste à charge mensuel énergétique par copropriétaire	●	●	●
Alignement des scénarios		●	●
<i>Option permettant de répartir l'aide accordée au syndicat des copropriétaires, en fonction du scénario de chaque bâtiment, et également pour faciliter le mixage des aides (Anah)</i>			
Assistance à la préparation de l'appel d'offres ou de la consultation		●	
Assistance au montage des dossiers de financement individuels et collectifs			●
<i>Formulaires pré-remplis, interfaçage possible avec les plateformes des financeurs ; Anah, Action Logement, MaPrimeRénov, etc...</i>			

Aides financières réglementaires modélisées

MaPrime Rénov'	●	●	●
CITE résiduel 2020	●	●	●
Anah (tous les dispositifs)	●	●	●
Action Logement	●	●	●
Certificats d'économies d'énergie	●	●	●
Eco PTZ (copropriété et individuel)	●	●	●
Détermination de la TVA à taux réduit (5,5% et 10%)	●	●	●

Aides financières locales modélisables

Aides des collectivités territoriales	●	●	●
Anah (opération programmée)	●	●	●
Fonds de chaleur ADEME	●	●	●
Fonds travaux de la copropriété	●	●	●
Prêt(s) bancaire(s)	●	●	●
Valorisation des droits à construire (exemple : surélévation)	●	●	●

Modélisation des plans de financement de la copropriété

Théorique (Module 1)	●		
<i>Estimatif rapide des plans de financement à partir d'une information parcellaire de la copropriété</i>			
Prévisionnel (Module 2)	●	←→	●
<i>Mise à jour des plans de financement "Théorique" en fonction de la réponse à appel d'offres ou la consultation</i>			
Définitif (Module 3)			● ←→ ●
<i>Mise à jour du plan de financement "Prévisionnel" sur la base du décompte général définitif (DGD) et des financements accordés</i>			

Plan(s) de financement et reste(s) à charge du copropriétaire

Théorique : typologie des lots + catégorie de copropriétaires selon revenu	●		
Prévisionnel : copropriétaire (accès individuel)		●	
Définitif : copropriétaire (accès individuel)		● ←→ ●	
Plans différents selon le profil des copropriétaires (PO, PB, RS, etc...)	●	●	●

Traitements automatisés et possibilités

Gestion des lots : fusion, changement d'usage, usage partiel d'habitation		●	●
Nomenclature technico-financière des travaux	●	●	●
<i>Mise à jour sur la base des textes réglementaires et gestion par millesime</i>			
Calcul des aides financières réglementaires et locales	●	●	●
Combinatoire des aides financières + comparaison	●	●	●
Ecrêtements des aides	●	●	●
Optimisation du plan de financement	●	●	●
Variantes de financement		●	●
Projection à 20 ans du reste à charge mensuel énergétique par copropriétaire	●	●	●
Alignement des scénarios		●	●
<i>Option permettant de répartir l'aide accordée au syndicat des copropriétaires, en fonction du scénario de chaque bâtiment, et également pour faciliter le mixage des aides (Anah)</i>			
Assistance à la préparation de l'appel d'offres ou de la consultation		●	
Assistance au montage des dossiers de financement individuels et collectifs			●
<i>Formulaires pré-remplis, interfaçage possible avec les plateformes des financeurs ; Anah, Action Logement, MaPrimeRénov, etc...</i>			

Barème	<i>en cours de développement</i>		
	Module "BET" *	Module "AMO" **	Module "Travaux" ***
Bénéficiaires du dispositif	Conseil syndical Syndicat des copropriétaires Syndic de gestion (SG)	Conseil syndical Syndicat des copropriétaires Syndic de gestion (SG) Copropriétaires	Conseil syndical Syndicat des copropriétaires Syndic de gestion (SG) Copropriétaires
Souscripteur(s) de la copropriété	BET	AMO	AMO - MOE - SG
Abonnement annuel (HT)	700€ (1)	1 400€ (1) + forfait au lot (cf. taille de la copropriété)	
Facturation à la copropriété (HT)			
	Plan de financement "théorique"	Plan de financement "prévisionnel"	Plan de financement "définitif"

* Simulations rapides "théoriques" en nombre illimité (dossier financier par scénario de travaux), incluant les procédures de l'Anah

** Mission complète AMO, avec accès au dossier de la copropriété (collectif) et aux dossiers individuels (copropriétaires)

*** Constitution des dossiers individuels et collectifs des financements (mission AMO), et suivi administratif et financier en phase travaux (suivi des demandes de financement, états d'acompte, appels de fonds copropriétaires, etc...)

(1) Coût de l'abonnement annuel 700€ (module BET) ou 1 400€ (module AMO) pour 3 utilisateurs, au-delà 230€ par utilisateur supplémentaire ;

Modalités de facturation du module AMO ****

Barème dégressif en fonction du nombre de lots d'habitation de la copropriété, sur la base de 26€ / lot d'une copropriété ≤ 5 lots

Taille de la copropriété Barème dégressif par tranche	Montant (HT) par copropriété	
	(nb lots minimum)	(nb lots maximum)
Copro de 1 à 5	26 €	130 €
6 à 10 lots	154 €	250 €
11 à 20 lots	272 €	470 €
21 à 30 lots	490 €	670 €
31 à 50 lots	688 €	1 030 € (2)
51 à 100 lots	1 046 €	1 830 €
101 à 200 lots	1 838 €	2 630 €
201 à 500 lots	2 635 €	4 130 €
au-delà	4 133 €	

**** Facturation lors de la signature du contrat AMO avec la copropriété

(2) Exemple de prix (HT) pour une copropriété de **36 lots** = 670€ (coût pour 30 lots) + 108€ (6 lots *18€) = **778€**



Conseils en immobilier

Stratégie patrimoniale (LLS)

Ingénierie financière

Conception de logiciels et solutions Web

Assistance à maîtrise d'ouvrage

PROGE LLS

Support d'éligibilité des dossiers de financement MOI



Actualité 2021 PROGE Copro

Laurent Masson Directeur opérationnel : l.masson@proge.fr - 06 82 58 10 58

Mastère Spécialisé « Immobilier et Bâtiment Durables » – Ecole des Ponts ParisTech

DESS « Management Immobilier » – Essec

DUT « Gestion des Entreprises et des Administrations » – IUT Paris Descartes

Pierre Gotab Directeur développement : p.gotab@proge.fr - 06 21 82 93 95

Stanilas Oger Directeur Technique : s.oger@proge.fr

Doctorat en Informatique – Laboratoire Informatique d'Avignon

Master Génie Informatique et Mathématiques – IUP Informatique d'Avignon



<https://www.proge.fr/>