Bien réussir sa rénovation thermique en copropriété

Etapes clés, financements, les matériaux et leur bénéfices, biodiversité du bâti

Salle du Tapis Rouge, COLOMBES – 29/4/2025

Métropole du Grand Paris

Colombes

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

RENOV' HABITAT
GUICHET UNIQUE
Boucle Nord de Seine

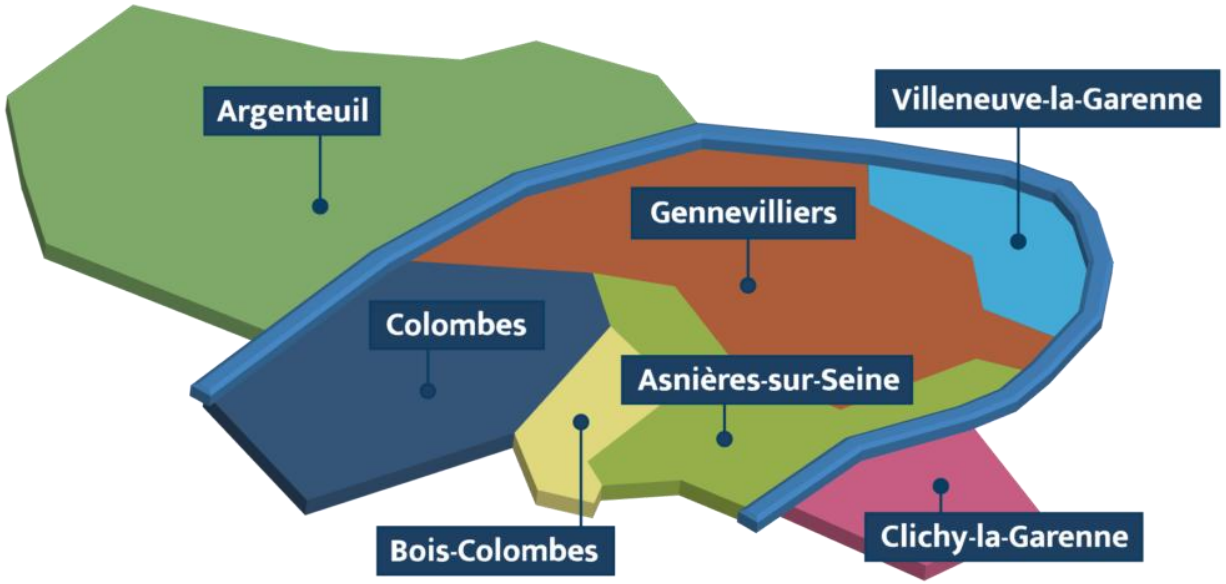
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

Bienvenue

Vincent Beaussier

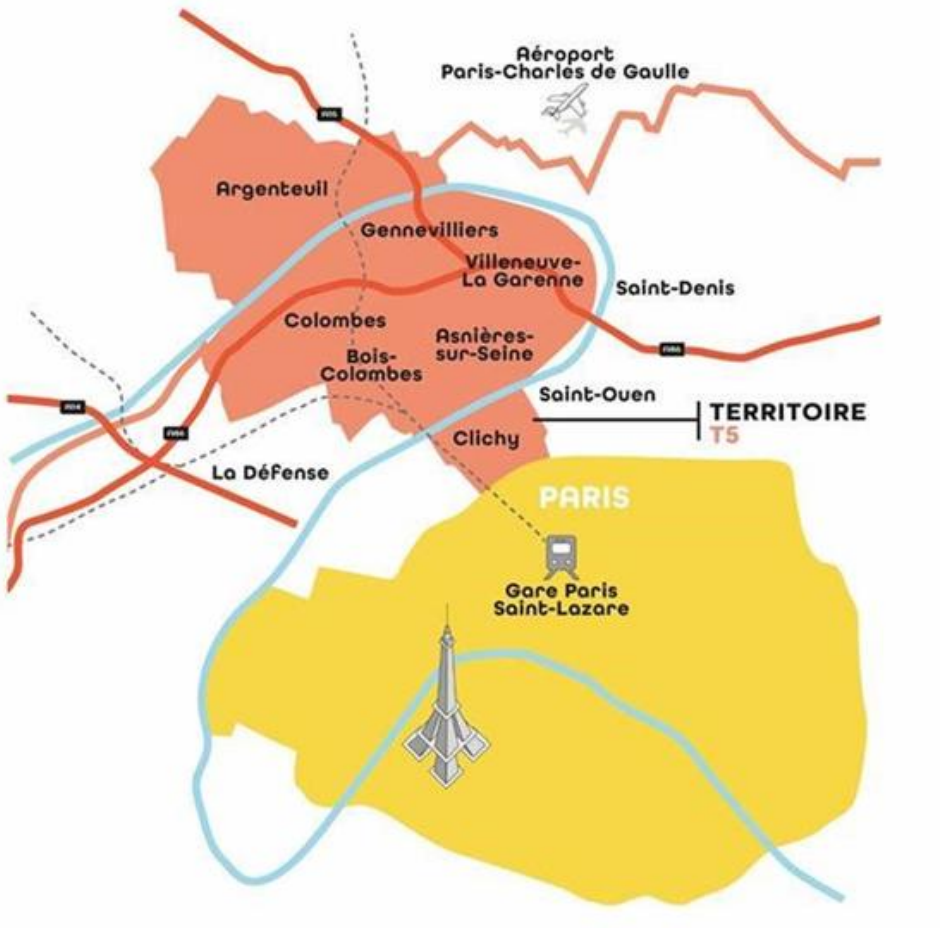
Elu, Adjoint au Maire en charge de l‘habitat, du logement, de l'hébergement d’urgence et de la lutte contre le logement indigne

Bienvenue
À Boucle Nord de Seine



BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



- 7 Communes
- 455 000 habitants
- Plus de 183 000 emplois
- 192 000 résidences principales
- Dont 54 % en copropriété, c'est-à-dire un mode d'habiter dominant dans le territoire

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris
ARGENTEUIL
MAIRIE ASNIÈRES-SUR-SEINE
BC BOIS COLOMBES
VILLE DE CLICHY LA GARENNE
Colombes
Gennevilliers
L'AUDACE D'UNE VILLE POPULAIRE
VILLENEUVE la Garenne

Les compétences de l'EPT en matière d'amélioration de l'habitat privé

- Dans un partage avec la Métropole du Grand Paris, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent pour **« l'amélioration du parc immobilier, la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre» :**
    - **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat :** l'OPAH de Gennevilliers, OPAH Val Notre Dame à Argenteuil
    - **Dispositifs préventifs** comme les **Permis de Louer et Permis de Diviser**
    - **Des actions en diffus** , hors opérations programmées .

- **Les communes impulsent et conduisent les actions** avec l'appui en expertise juridique, technique et méthodologique de l'EPT, qui anime et coordonne.

- Egalement responsable **du Plan climat-air-énergie territorial** (PCAET), l'EPT a défini un programme d'actions en matière de rénovation énergétique et de réduction de la précarité énergétique pour prendre sa part dans la transition énergétique.

➢ C'est dans cette double ambition d'amélioration de l'habitat et de transition énergétique que l'EPT a mis en place depuis 2021 **le guichet « Rénov' Habitat Boucle Nord de Seine »** animé par l'Association **SOLIHA Grand-Paris** en vue d'assurer dans toutes les communes de l'EPT l'accueil, l'information et l'accompagnement des propriétaires, en maisons individuelles et en logements collectifs. -https://www.bouclenorddeseine.fr/guichet-unique-renovhabitat/

RENOV' HABITAT GUICHET UNIQUE Boucle Nord de Seine

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT GRAND PARIS

Programme :

Réussir sa rénovation thermique en copropriété

1

Les 10 étapes clés d'une rénovation performante

2

Les financements mobilisables
- nationaux
- locaux

3

Les matériaux bio-sourcés et leurs bénéfices

4

Maintenir la bio-diversité

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PARIS • HAUTS DE SEINE • VAL D'OISE

Programme :

Les 10 étapes clés d'une rénovation performante

1

Marie-Laure Le Magueresse **Soliha Grand Paris**

Les financements mobilisables
- Nationaux
- Locaux

2

Marie-Laure Le Magueresse **&** Vincent Limagne, **Ville de Colombes**

Les matériaux bio-sourcés et leurs bénéfices

3

Laurent Mouly **LM ingénierie**

Maintenir la bio-diversité

4

Vincent Limagne

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PARIS • HAUTS DE SEINE • VAL D'OISE

Introduction

Pourquoi rénover ?



La rénovation énergétique des copropriétés : un défi majeur pour les années à venir

=> Une priorité nationale et une urgence sociale



En France, l'usage du bâtiment représente à lui seul **18 %** des émissions de CO_2 et près de **45 %** de la consommation d'énergie finale.

En 2022, **3,2 millions** de ménages (soit 10,8 %) souffrent de précarité énergétique.

26 % des ménages ont souffert du froid dans leur logement, principalement du fait d'une mauvaise isolation.

Source : Observatoire National de la précarité énergétique – tableau de bord 2024

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

La rénovation énergétique des copropriétés : un défi majeur pour les années à venir

=> Une priorité nationale et une urgence sociale



La France s'est fixé l'objectif de disposer d'un parc immobilier entièrement rénové au niveau « bâtiment basse consommation » en **2050**.

Pour cela, il faudra réaliser **700 000** rénovations complètes par an.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

La rénovation énergétique des copropriétés : un défi majeur pour les années à venir

=> Une priorité nationale et une urgence sociale



En 2018, les logements en copropriété représentaient **9,7 millions** de logements,
soit **740 000** copropriétés et **28%** du parc total français.

Cette part est croissante, elle était de 20 % il y a trente ans.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

Les 6 bienfaits de la rénovation énergétique du point de vue des copropriétaires

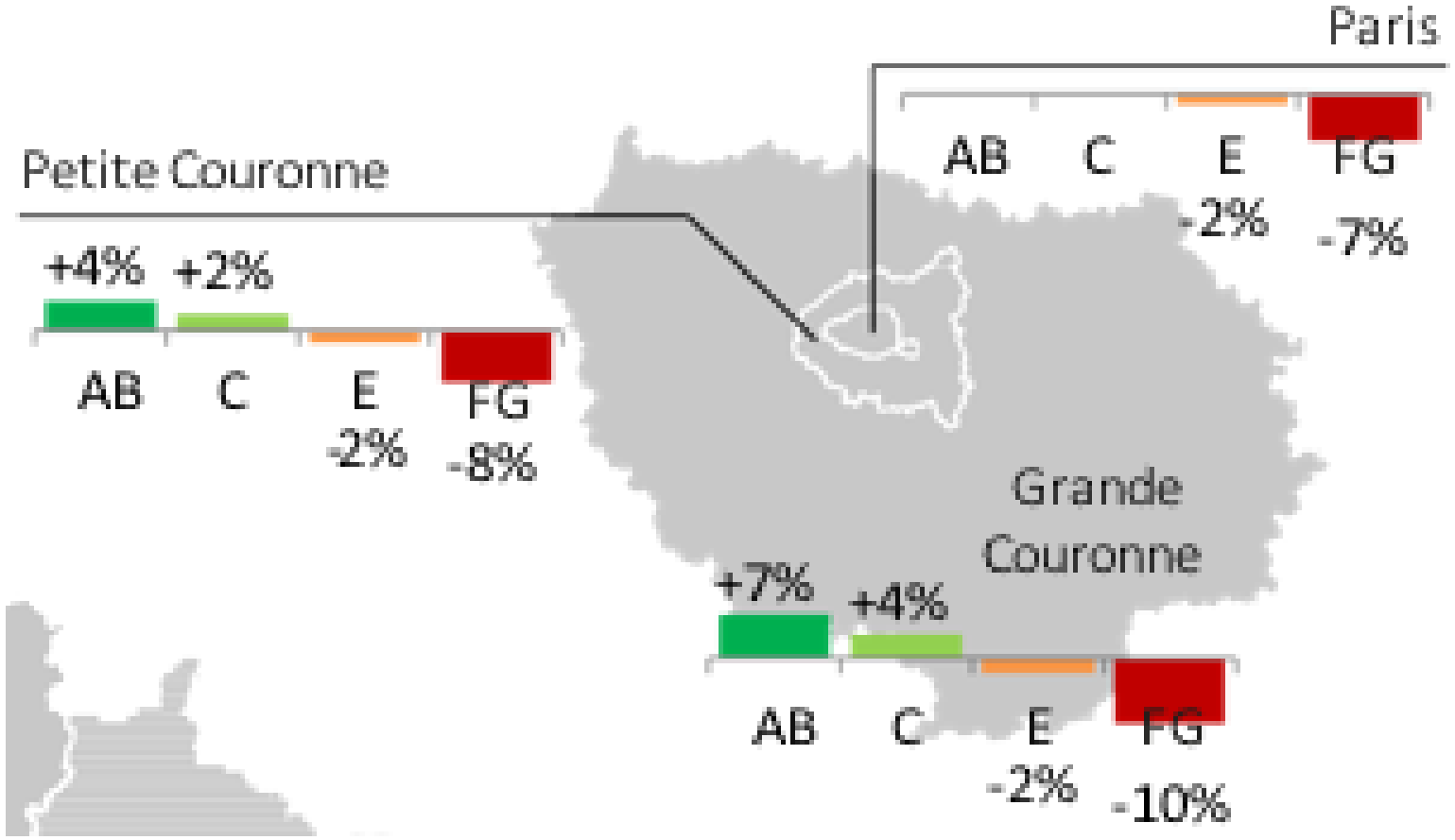
- Amélioration du **confort** d'hiver et d'été
- **Économies d'énergie** et protection contre de futures hausses
- **Décarbonation :** Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Amélioration de la qualité de l'air et de l'acoustique
- **Entretien** de la copropriété (pérennité)
- **Maintien ou valorisation du patrimoine voire** Requalification architecturale de la copropriété



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

Les bienfaits de la rénovation énergétique : la valeur verte

Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente des **appartements anciens** par région en 2023 par rapport aux appartements anciens de référence de classe D



Sources : calcul ADNOV à partir des bases de données des notaires de France BIEN et Perval.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

Qu’est-ce qu’une rénovation globale et performante ?



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L’HABITAT
GRAND PARIS

1

Les 10 étapes de la rénovation énergétique



Les 10 étapes de la rénovation énergétique : **les acteurs et partenaires à vos côtés**

COPROPRIETE

C'est le MAITRE d'OUVRAGE composé de :
Syndicat des copropriétaires – Conseil Syndical - Syndic

ORGANISMES FINANCEURS

Anah – Ma Prime Renov
Banques – Certificats d'Economie d'Energie (CEE)
Collectivités

MAITRE D'ŒUVRE (MOE)

Architecte – Groupement d'artisans Ensemblier ou contractant général - Maitre d'Œuvre dédié à la rénovation énergétique

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Tiers de confiance capable de donner des conseils techniques, financiers, juridiques à la copropriété

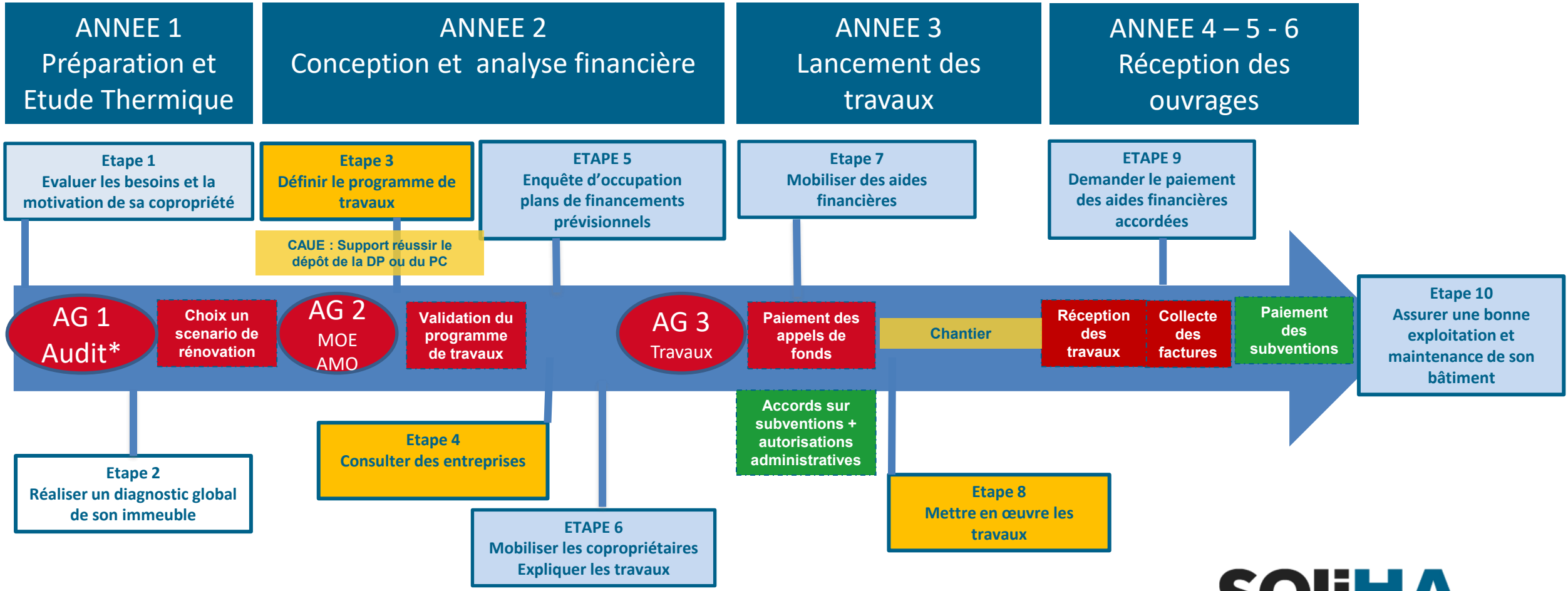
Les 10 étapes de la rénovation énergétique à partager dès l'année 1

COPROPRIETE – Maitre d'Ouvrage

ORGANISMES FINANCEURS

MAITRE D'ŒUVRE (MOE)

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)



* Audit Thermique OU DPE collectif OU DTG

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

3

Recherche de financements



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS

Panorama des aides financières à la rénovation énergétique

DE MULTIPLES AIDES POUR FACILITER LE FINANCEMENT

FINANCEMENT D'UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE EN COPROPRIÉTÉ



AIDES COLLECTIVES
(mobilisables par le syndicat de copropriété)

- MaPrimeRénov' Copropriétés
- CEE *(Certificats d'économies d'énergie)
- Aides des collectivités territoriales

AIDES INDIVIDUELLES
(mobilisables par les copropriétaires)

- Bonifications individuelles de MaPrimeRénov' pour les ménages à revenus modestes
- Aides fiscales pour les propriétaires bailleurs

RESTE À CHARGE
(pour chaque copropriétaire)

- Fonds travaux
- Épargne et ressources personnelles
- Prêts collectifs (Éco-prêt à taux 0 % ou de marché)

Les économies d'énergie réalisées sur les factures des copropriétaires réduisent aussi leur reste à charge, pensez-y !

RENOV' HABITAT GUICHET UNIQUE Boucle Nord de Seine

Les Aides du Conseil départemental 92
Les aides sociales

CAF

Autres aides locales

Colombes

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides collectives : zoom sur la TVA à 5,5 %

- Accessible aux propriétaires occupants, bailleurs ou **syndicats de propriétaires** ainsi qu'aux locataires et occupants à titre gratuit.

- Le taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique aux travaux de rénovation énergétique , incluant la pose, la dépose et la mise en décharge des ouvrages, produits ou équipements existants.

- Le taux réduit s'applique aussi aux travaux induits indissociablement liés à la réalisation de ces travaux. Il s'agit par exemple :
  - du remplacement de certaines tuiles pour assurer l'étanchéité de la toiture suite à des travaux d'isolation ;
  - des travaux de plomberie, d'électricité, de peinture... suite à des travaux d'isolation des murs par l'intérieur.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides collectives : zoom sur les CEE

- Prime collective reversée par un "obligé"
- Démarches à réaliser par le syndic et le conseil syndical **avant de signer le devis**
- La prime CEE peut être majorée selon le type de travaux et correspondre aux critères d'une fiche de travaux standards nommée **fiche d'opération standardisée**

Ressource :
Il existe certains comparateurs des certificats d'économies d'énergie :
http://calculateur-cee.ademe.fr/

ATTENTION AUX MIRAGES : une rénovation énergétique complète pour 0 euro cela n'existe pas !

Les aides collectives : zoom sur Ma Prime Rénov' Copropriétés

Qu'est-ce que c'est ?

- ✓ **Une subvention collective au syndicat pour des travaux d'économie d'énergie en copropriétés.**
- ✓ **Des primes individuelles en fonction des revenus**
- ✓ **Une subvention collective pour l'Assistant à la maîtrise d'ouvrage AMO**

« En 2023, 623 790 logements ont été rénovés dont 51 559 logements en copropriétés, grâce à un budget de 3,12 milliards d'euros d'aides, générant plus de 8,46 milliards d'euros de travaux. » *Rapport d'activité de l'ANAH*

Quelles copropriétés peuvent en bénéficier ?

- ✓ **Registre national des copropriétés à jour au moment de la demande de subvention**
- ✓ **Construites il y a plus de 15 ans**
- ✓ **Accompagnées par un assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO)**
- ✓ **Présentant plus de 65% de résidences principales pour 20 lots ou moins et 75% pour plus de 20 lots d'habitation**

Pour quel projet de travaux ?

- ✓ **Travaux de rénovation énergétique réduisant la consommation d'au moins 35% , 50% si possible**
- ✓ **Encadrés par un maître d'œuvre (MOE)**
- ✓ **Encadrés par une assurance dommage-ouvrage**

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ma Prime Rénov' Copropriété : subvention pour les travaux et les honoraires induits

MaPrimeRénov' Copropriété
Mieux chez moi, mieux pour la planète

	Premier niveau de gain énergétique	Deuxième niveau de gain énergétique
Gain énergétique minimal	**35%**	**50%**
Taux de financement MPR COPRO	**30%**	**45%**
Plafond de dépense éligible autorisé	25 000 € HT par logement	
Subvention des Etudes de Conception*	**30%**	**45%**
Copropriété fragile et en difficulté (dont CEE)	+20%	
Bonus sortie de passoire énergétique (de G ou F vers la classe D minimum)	+10%	

*HONORAIRES MOE POUR LA CONCEPTION
HONORAIRES MOE POUR LE SUIVI DES TRAVAUX
HONORAIRES CSPS
HONORAIRES BUREAU DE CONTROLE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Ma Prime Rénov' COPROPRIETE
Subvention pour la prestation d'AMO

MaPrimeRénov' Copropriété
Mieux chez moi, mieux pour la planète

SUBVENTION AMO	20 logements et +	Moins de 20 logements
Taux de financement pour la prestation d'AMO MPR COPRO	50%	
Plancher de la subvention pour toutes les copros (toutes les tailles)	3000 €	
Plafond de dépense par log	600 € HT/lot	1000 € HT/ lot

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides individuelles aux copropriétaires OCCUPANTS

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1ER JANVIER 2025

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGES AUX REVENUS SUPÉRIEURS
1	23 768 €	28 933 €	40 404 €	supérieur à 40 404 €
2	34 884 €	42 463 €	59 394 €	supérieur à 59 394 €
3	41 893 €	51 000 €	71 060 €	supérieur à 71 060 €
4	48 914 €	59 549 €	83 637 €	supérieur à 83 637 €
5	55 961 €	68 123 €	95 758 €	supérieur à 95 758 €
par personne supplémentaire	+7 038 €	+8 568 €	+12 122 €	+12 122 €

ANAH	Prime de 3 000 €		Prime de 1 500 €		
CD 92	Prime de 4 200 €		Prime de 2 100 €	Prime de 1 050 €	
	TOTAL	7 200 €	TOTAL	3 600 €	TOTAL 1 050€

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides individuelles : zoom sur les aides du Conseil Départemental

hauts-de-seine LE DÉPARTEMENT

Financement complémentaire social en plus des aides de l'ANAH

- Destiné au copropriétaire occupant « résidence principale » et sous condition de ressources
- Logement de plus de 15 ans
- Obligation de rester 6 ans dans le logement
- Max 7000 €

Ménage très modeste	Ménage Modeste	Ménage intermédiaire
4200 €	**2100 €**	**1050 €**

Travaux

- ✓ de rénovation énergétique;
- ✓ liés à la santé et à l'hygiène ;
- ✓ liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ;
- ✓ liés à la résorption de l'habitat indigne ;
- ✓ liés à la sécurité des biens et des personnes.

Bonus Energétique
1000€
Gains de 2 étiquettes

+

Bonus Famille
500 €
3 enfants

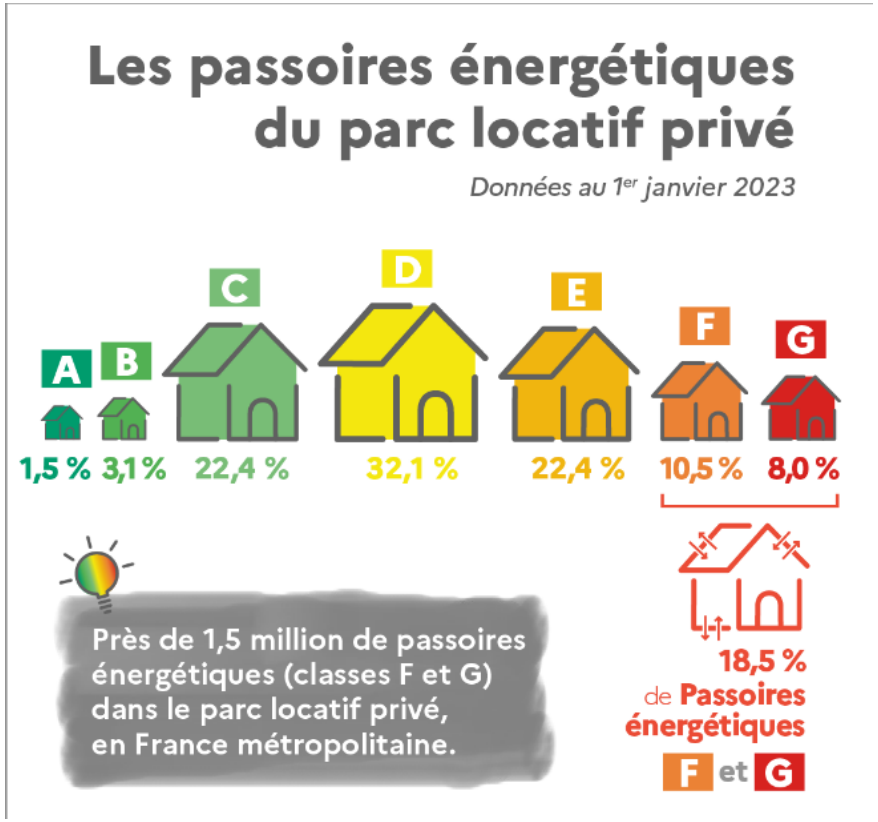
+

Bonus Social
max 3000 €
Grande précarité

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Aides Individuelles : Zoom sur les propriétaires bailleurs

- Déficit foncier
  - La limite annuelle d'imputation sur le revenu global des déficits fonciers est rehaussée à **21 400 euros** pour les dépenses déductibles de **travaux de rénovation énergétique**.
  - les dépenses doivent être effectuées entre le **1er janvier 2023 et le 31 décembre 2025**.



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Prêts collectifs : Zoom sur l'Eco Prêt à Taux Zéro

Eco PTZ, Copro 100, Copro 1 Proposés par :

- ✚ Caisse d'Épargne Île-de-France (sur toute la France)
- ✚ Domofinance (sur toute la France)

Caractéristiques :

- ☑ Prêts à adhésion volontaire - aucune obligation d'y souscrire.
- ☑ Libre choix du montant à emprunter

Conditions de souscription du Prêt à taux ZERO (Eco PTZ)

- ☑ 35% d'économies d'énergie minimum
- ☑ Adhésion simplifiée selon un plafond (50 000 €)
- ☑ Pas de critères d'âge, ni de santé
- ☑ Être à jour de ses charges sur les 12 derniers mois et ne pas être en situation d'interdit bancaire
- ☑ Moins de 15 % d'impayés dans la copropriété

Durée fixe choisie par le CS =5, 10, 15 ou 20 ans

Prêts collectifs : Avancer les aides, le préfinancement

Proposés par :

✚ Caisse d'Épargne Île-de-France (sur toute la France)

Caractéristiques :

☑ Prêts collectif pour l'ensemble de la copropriété

☑ Objet : la totalité des aides Ma Prime Rénov Copropriété

Avance de Subventions

- Un préfinancement jusqu'à 100% des subventions collectives (et des subventions individuelles sous conditions) sur une durée max. de 36 mois

- Le prêt est remboursé au fur et à mesure du versement des subventions, sans frais

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

	AIDES	Propriétaires Occupants	Propriétaires Bailleurs	SCI Familiale non soumise à l'IS	Résidence secondaire
SUBVENTIONS	Collective MPR Copro	X	X	X	X
	CEE	X	X	X	X
	Individuelle en fonction du Revenu Fiscal de Référence	X			
	Déficit foncier		X		
PRETS	Prêt Avance de subventions	X	X	X	X
	Eco PTZ (résidence principale seule)	X	X	X	
	TVA 5,5%	X	X	X	X

Comparaison des financements de 3 scenarios – exemple réel

	Ravalement	Scénario à 35%	Scénario 2 à 54%
Etiquette	**D**	**C**	**B** Bâtiment basse consommation
Valeur immo	3212€ / m2	3372€ / m2	3533€ / m2
Coût des travaux	1 231 000 €	1 852 956 €	2 548 476 €
Montant de l'aide		**555 886 €**	**1 102 500 €**
Reste à charge moyen par logement	**12 570 €**	**13 963 €** 12 463 € modeste 10 963 € très modeste	**15 566 €** 14 066 € modeste 12 566 € très modeste
Intérêts des prêts	9 043€ (6%)	0	0
Durée	20 ans	20 ans	20 ans
Mensualité	**90 €**	**58 €** **52 €** modeste **46 €** très modeste	**65 €** **58 €** modeste **52 €** très modeste

Colombes

FONDS MUNICIPAL D'AIDES À LA RÉNOVATION THERMIQUE EN COPROPRIÉTÉ

Service Habitat – Direction de la Cohésion sociale

avril 2025

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

3

Les matériaux bio-sourcés et leurs bénéfices

Laurent MOULY
Cabinet LM Ingénierie



4

Maintenir la biodiversité lors de travaux de rénovation énergétique

Vincent Limagne
Mairie de Colombes



Colombes

RÉNOVATION DU BÂTI ET PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

avril 2025

V. LIMAGNE – Service Habitat – Direction de la Cohésion sociale

Inscrivez-vous aux prochaines sessions !

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : DE L'IDÉE À LA RÉALISATION

SPÉCIAL COPROPRIÉTÉ

Sessions d'Informations en Visio

Participez à notre série de rendez-vous interactifs entre **18 et 19h** pour maîtriser la rénovation en copropriété !



1. **Pourquoi rénover ?** 26/02
2. **Acteurs et étapes de la rénovation, analyse des offres.** 26/03
3. **L'étude thermique comme aide à la décision ?** 30/04
4. **Les aides financières.** 28/05
5. **Les prêts et préfinancements.** 25/06

Une rencontre organisée par l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et SOLIHA Grand Paris dans le cadre du guichet unique Renov' Habitat.

Renov' Habitat Guichet Unique Boucle Nord de Seine · Boucle Nord de Seine · SOLIHA Solidaires pour l'habitat Grand Paris · France Rénov' Le service public pour mieux rénover mon habitat · Métropole du Grand Paris · Agence nationale de l'habitat Anah

3.
Questions



Ressources :
https://www.coachcopro.com/
CAUE 92 : caue92.frAnnuaire :
https://grandparis.annuaire-coachcopro.com/
https://france-chaleur-urbaine.beta.gouv.fr/
https://www.bouclenorddeseine.fr/guichet-unique-renovhabitat/

Merci pour votre participation donnez-nous votre avis !

Prendre rendez-vous pour un conseil en visioconférence :
soliprojet.fr

Nous contacter pour un projet :
Marie-Laure Le Magueresse, cheffe de projet
solihacopro@soliha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS