Faire le plan de financement qui sert le copropriété

Rénovation énergétique en copropriété : de l'idée à la réalisation

Session d'information en visio n°4 – 28/5/2025

Métropole du Grand Paris

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Rénov' Habitat
INFORMER • CONSEILLER • ORIENTER

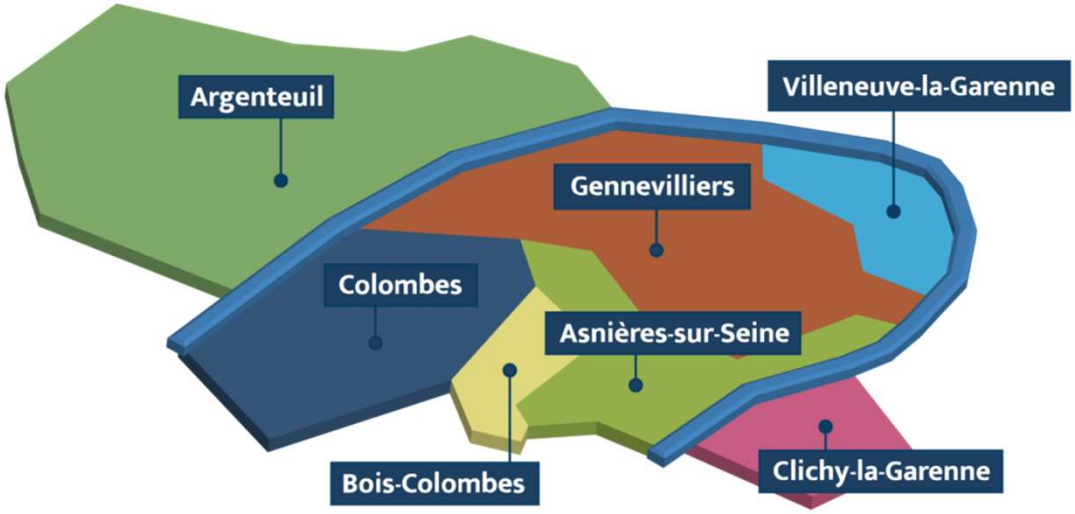
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS



https://www.coachcopro.com/agenda/renovation-energetique-de-lidee-a-la-realisation

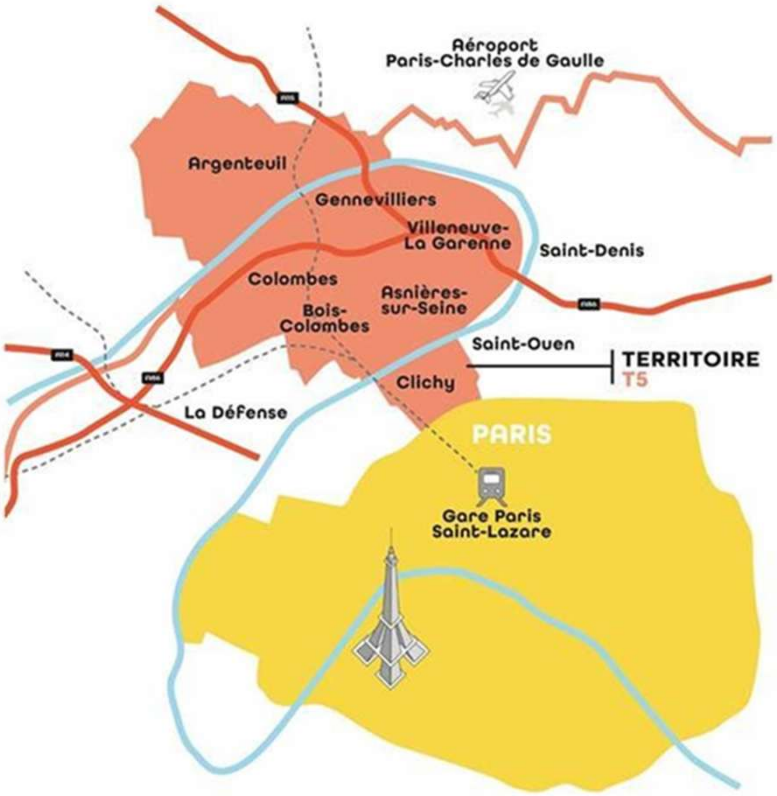
Bienvenue
À Boucle Nord de Seine

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Le territoire de Boucle Nord de Seine – Etablissement Public Territorial (EPT)



- 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

Le guichet unique pour la rénovation de l'Habitat
Spécial COPROPRIETES

Rénov' Habitat
INFORMER • CONSEILLER • ORIENTER

Des animations :

- revoir celles de 2024
- Suivre celles de 2025

Des permanences en visioconférences pour répondre aux 1eres questions : prise de RDV sur soliprojet.fr



Des conseils plus poussés, pris en charge par Boucle Nord de Seine

- **Accompagnement à l'utilisation d'un audit thermique**
- **Aide au choix d'un Maitre d'Œuvre**
- solicopro@soliha.fr

Programme : Faire le plan de financement qui sert le copropriété

1

Les acteurs du plan de financement

2

TOUTES les aides, financements

3

Questions

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

1.

Les acteurs du plan de financement



Rénover : l'obligation légale

2015 Loi de transition énergétique pour la croissance verte (LTECV)

Obligation d'isoler en cas de travaux importants

- ravalement de façade,
- de réfection de toiture
- création de surface habitable

2021 Loi Climat et Résilience, l'interdiction de louer des passoires thermiques

Les logements les moins performants énergétiquement ne répondront plus aux critères de décence du logement et ne pourront donc plus être mis en location selon le calendrier suivant :

Classe DPE	Non décent	Interdiction de hausse de loyer
G	1er janvier 2025	25 août 2022
F	1er janvier 2028	
E	1er janvier 2034	/

« Obligation ou opportunité ? »

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

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

4 types d'acteurs impliqués dans le financement

COPROPRIETE
Donneur d'ordre

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

Assistant à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Tiers de confiance : Elabore les plans de financement
- **Collectifs**
- **Individuels, en fonction des tantièmes, des revenus**

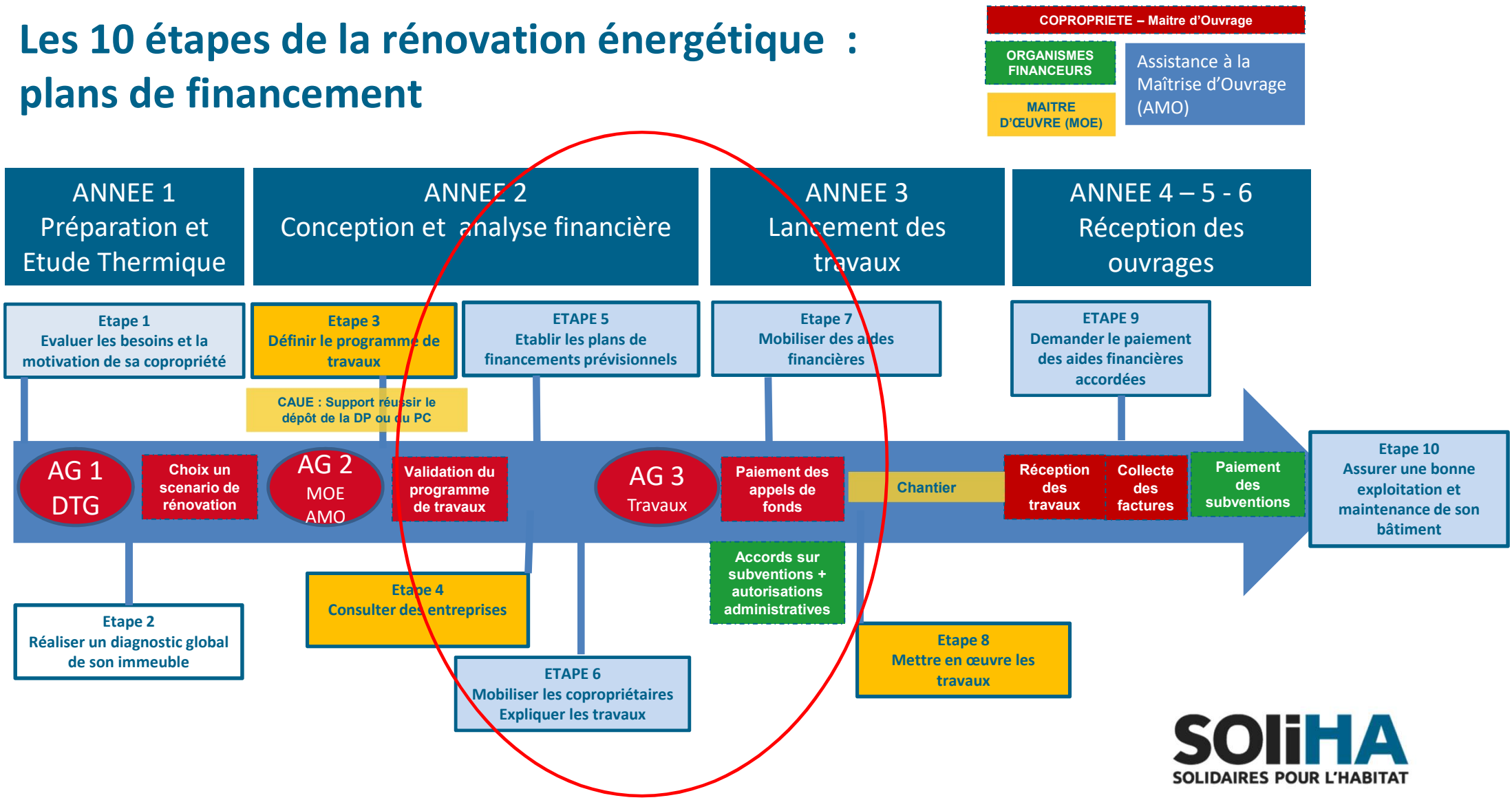
ORGANISMES FINANCEURS

ETAT : Anah – Ma Prime Renov' Copropriétés
COLLECTIVITES :
- Département du 92 – Aide individuelle
- EPT Boucle Nord de Seine – Aide pour l'AMO
- Villes – Fonds d'aide à la rénovation E, Colombes

BANQUES
- Prêt réglementaire à taux zéro
- Prêt d'avance de financement
- Prêt Collectif

MANDATAIRE ou DELEGATAIRE
- Certificats d'Economie d'Energie (CEE)

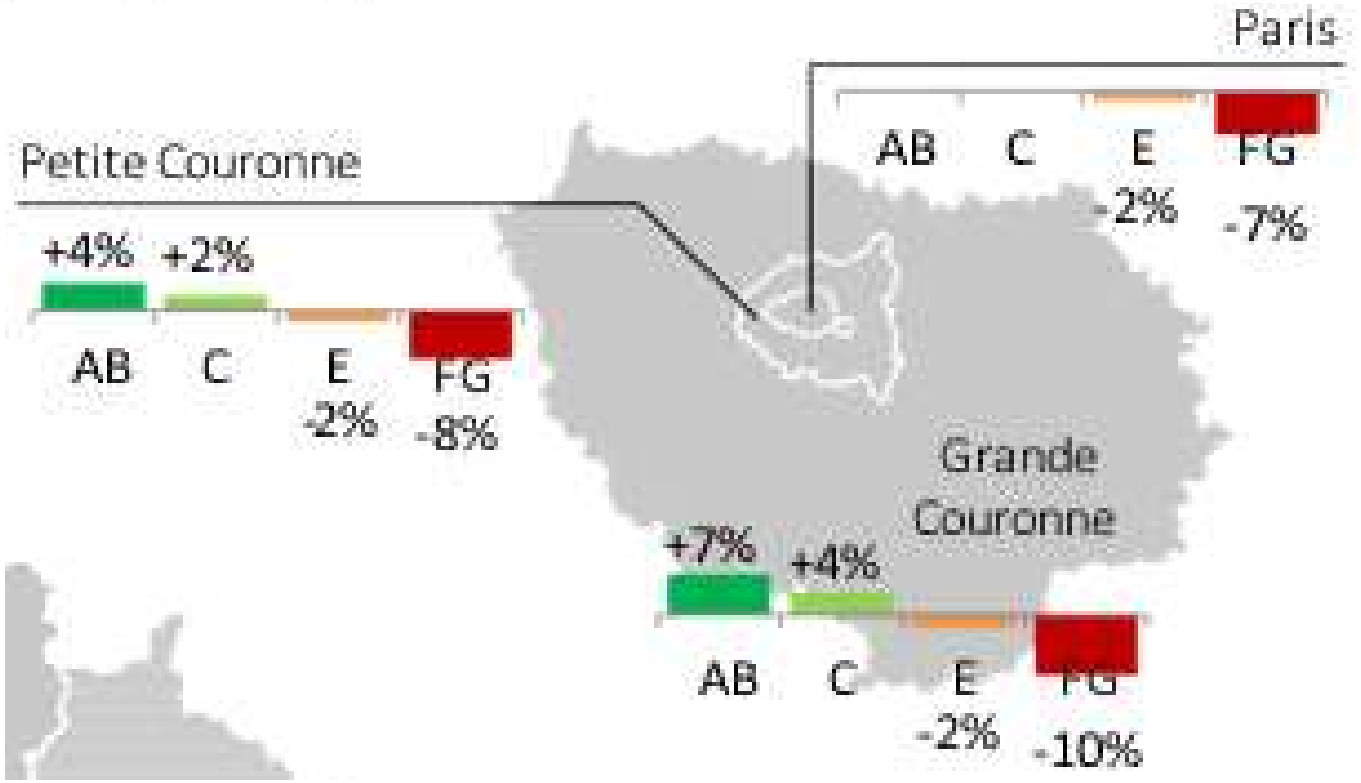
Les 10 étapes de la rénovation énergétique : plans de financement



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

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

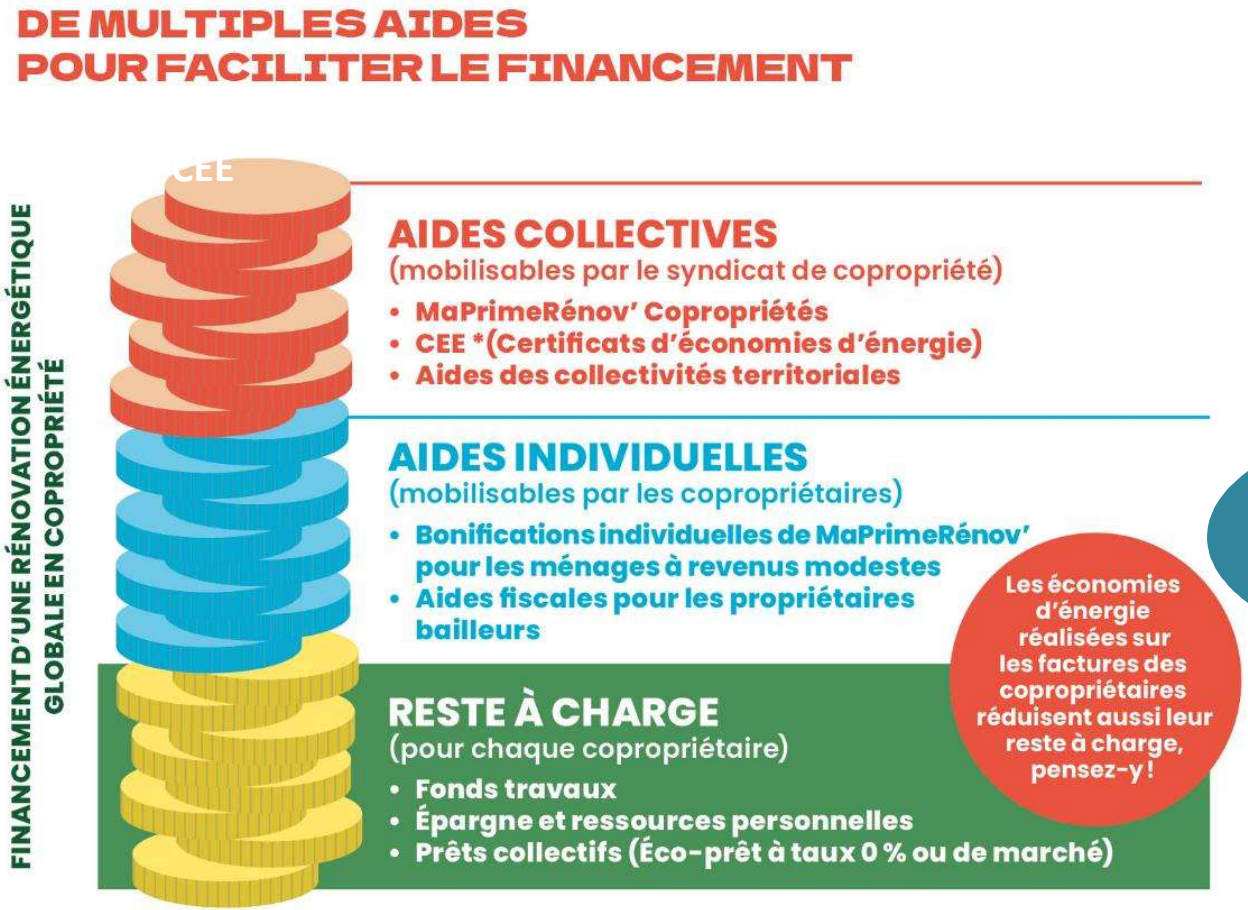
2.

TOUTES les aides et financements



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Panorama des aides financières à la rénovation énergétique



BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Les Aides du Conseil départemental 92
Les aides sociales
CAF

Autres aides locales
Colombes

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Source : Guide des aides de l'ANAH

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.
- La TVA à 5,5% n'est pas assujettie à des conditions de ressources mais elle nécessite de faire intervenir pour la réalisation des travaux un professionnel RGE.
- 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.
  - « Définition : **Les travaux induits sont les travaux indissociablement liés aux travaux de rénovation énergétique**. Ils visent uniquement les travaux indispensables qui sont préparatoires ou consécutifs aux travaux d'efficacité énergétique proprement dits »

Source :Guide des bonnes pratiques à destination des professionnels - Devis et Factures MaPrimeRénov'

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Nomenclature des travaux induits

Ensemble des postes de travaux de rénovation énergétique	Dépenses induites communes à l'ensemble des postes de rénovation énergétique
▪ **Isolation thermique des murs** ▪ **Isolation thermique du plancher bas** ▪ **Isolation thermique de la toiture** ▪ **Isolation thermique des menuiseries extérieures** ▪ **Ventilation** ▪ **Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire** ▪ **Amélioration du confort d'été**	• La dépose et pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux • La dépose, la mise en décharge et le traitement des équipements, produits et ouvrages existants • Les travaux préparatoires ou les travaux de remise en état consécutifs aux travaux (modifications de l'installation électrique, de la plomberie, des réseaux intérieurs, des éléments de maçonnerie, de la couverture, de la plâtrerie, des peintures, des revêtements de sol et de mur, etc.)

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Nomenclature des travaux induits

Ensemble des postes de travaux d'isolation	Dépenses induites communes à tous les postes de travaux d'isolation
Isolation thermique des murs, du plancher bas, de la toiture **Isolation thermique des menuiseries extérieures** **Protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnements solaires** **(bardage ventilé, sur-toiture ventilée, protection solaire de toiture, de murs et fenêtre)**	• Traitement et prévention de l'humidité (réalisation d'arases étanches, traitement de l'humidité dans des vides sanitaires, drainage des sols et des maçonneries, etc.) • Traitement de l'étanchéité à l'air • Travaux de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal

Postes de travaux	Dépenses induites spécifiques à chaque poste de travaux
Isolation thermique des murs et de mise en place d'un bardage ventilé	• Préparation du support • Dispositifs de fixation et de protection de l'isolant contre les dégradations liées à son exposition aux environnements extérieurs et intérieurs • Réalisation d'une avancée de toit ou mise en place d'une couvertine pour protéger l'isolant • Dépose et repose des structures solidaires existantes
Isolation thermique des planchers bas	• Préparation, protection ou réfection des sols • Dispositifs de fixation et de protection de l'isolant contre les dégradations liées à son exposition aux environnements extérieurs et intérieurs
Isolation thermique de la toiture et de mise en place d'une sur-toiture ventilée	• Fourniture, pose et motorisation éventuelle des fermetures (volets, persiennes, etc.) • Fourniture et pose du coffre des volets • Isolation des coffres de volets roulants existants
Ventilation	• Adaptation de la couverture • Création/Adaptation des systèmes d'évacuation des condensats • Reprise de l'étanchéité à l'air

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Travaux induits éligibles : exemples

- **Dépose et pose des équipements**, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux
  - Préparation et désinstallation de chantier : installation **d'échafaudages**, nacelles ou lignes de vie nécessaires en cas de travaux en hauteur ;
  - affichages préventifs,
  - **base de vie** des ouvriers ;
  - nettoyage et déblaiement
- **Dépose et repose ou adaptation des modénatures** et éléments patrimoniales existants (sans création)
- **Dépose et mise en décharge des équipements** : **cuve à fioul, citerne** gaz, chaudières - Les opérations de vidange, de dégazage, de nettoyage, et de comblement du réservoir (cuve / citerne)
- **Travaux de rééquilibrage, désembouage, nettoyage** du circuit de production de chauffage ou d'eau chaude sanitaire

Les dépenses et travaux suivants ne sont pas induits à la rénovation énergétique :

- Travaux et produits de désamiantage
- Création de cloisons intérieures
- Pose de revêtements sur l'ensemble des murs (
- La pose de revêtement de sol (carrelage, bois, pvc, etc.) même posé on dans le cas d'un plancher chauffant
- Création de nouvelles ouvertures
- Pose de stores intérieurs
- Le nettoyage ou peinture des balcons, loggias, terrasses ou volets (sauf si dégradation pendant travaux)
- Le changement des garde-corps hormis si nécessité de les déposer pour réaliser l'isolation
- Eléments décoratifs
- Appareils d'individualisation des frais de chauffage (…)

Source :Guide des bonnes pratiques à destination des professionnels - Devis et Factures MaPrimeRénov'

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**

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

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


Pilotage
Éligibles
Obligés
Délégataires
Mandataires
CEE
Bailleurs Sociaux
dalkia
GROUPE SYG energie
GreenFlex
PENSER MIEUX L'ENERGIE
acsio énergie
ILORAL VISION
OC2E Occitanie Énergie
BP innov'
FIRST MANDATAIRE ÉNERGIE
CSE LES COMPAGNONS DE LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE
NEO CONSULT
CERTINERGY & SOLUTIONS
Vertigo
KΣ
acciona energia
OAAN
sonergia
OBJECTIF 54
LORIS ENR
femat SOLUTIONS
ILEX ENVIRONNEMENT
Savenergy
engie
EDF
eni Electricité Gaz Services
armorine
bp
ExxonMobil
Petrol plus
Esso
TotalEnergies
Save energies
antargaz energies
enercoop
Butagaz GAZ & ÉLECTRICITÉ
E.Leclerc
Siplec
Carrefour
Carfuel
BOLLORÉ
Auchan
primeo energie
adeena
AIDEE
neutrali adeena
Abokine adeena
hellio
ARES
ENERLY
ALPHACEE
akéa énergies
drapo energie
Compagnie des Economies d'Energies
wehabitat
OFEE
ECONOMIE D'ENERGIE
Premium ENERGY
greenyellow
PRIMALIA
Effy
EBS ENERGIE
teksial
CYNERGIE
Auchan PRIME ECO ENERGIE
ODYCEE
EURO-ISO
FRIDERICH
CAMEO energy
DEKKHA
MAKSYMA
BPC ENERGY
green deed
neovee
ECOWAY
RÉNOLIB
Ecosystème CEE V1 - suivez les updates sur LinkedIn
Réalisé par Kosmio

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 : pour les propriétaires bailleurs

- **Pour les propriétaires modestes** : Loc'Avantages (ex-Louer abordable) est un dispositif qui vise à encourager les propriétaires bailleurs à produire du logement abordable pour les ménages modestes, grâce à une réduction d'impôt importante (et optionnellement, une aide financière aux travaux). Le dispositif garantit un rendement locatif intéressant aux propriétaires.

- 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 proposé 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.
- Absence de solidarité entre les copropriétaires en cas d'impayé, le prêt étant garanti par une société de caution
- Libre choix du montant à emprunter
- les intérêts du prêt sont intégralement pris en charge par l'État
- Pas de frais de dossier, ni d'indemnité de remboursement anticipé
- Un paiement direct des entreprises assuré par la Caisse d'Epargne IDF

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

- 35% d'économies d'énergie minimum
- Adhésion simplifiée selon un plafond (50 000 €)
- **Propriétaire d'une résidence principale** (occupée ou louée)
- 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

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Prêts collectifs : Avancer les aides

Proposés par :

- ✚ Caisse d'Épargne Île-de-France (sur toute la France)
- ✚ Taux intérêt 4%

Caractéristiques :

- ☑ Prêts collectif pour l'ensemble de la copropriété
- ☑ Sans assurance ni frais de dossier
- ☑ Sans cautionnement : le prêt est garanti par le versement irrévocable des subventions sur le compte spécifique travaux

Avantages

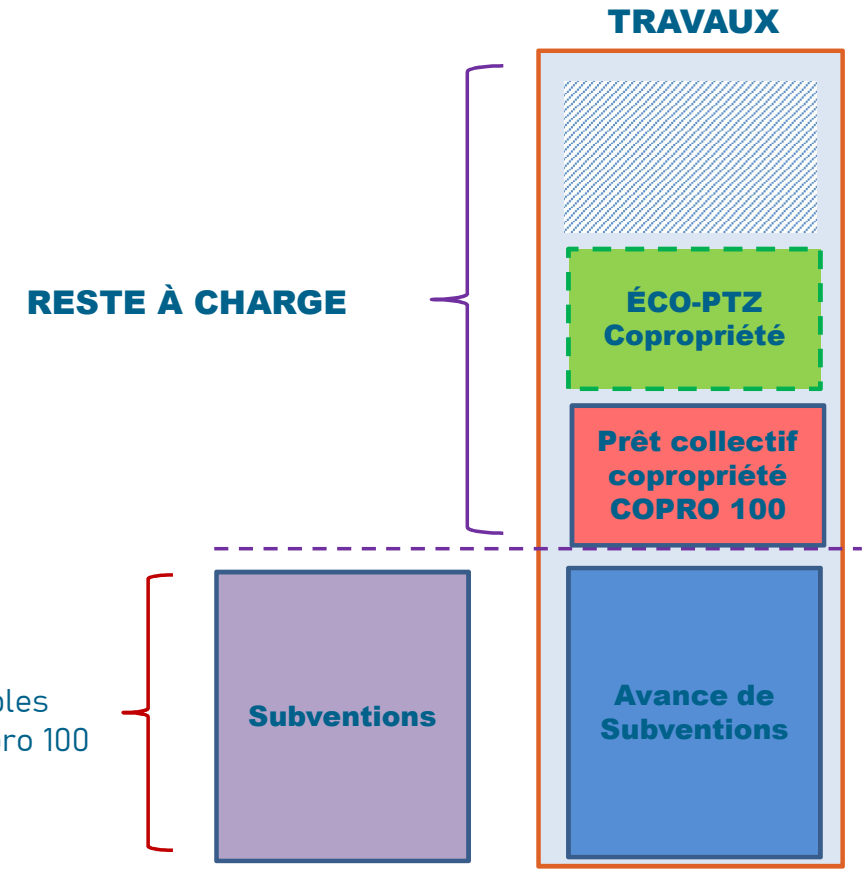
- ✚ **Pas d'avance de fonds à effectuer de la part des copropriétaires pour le montant des subventions accordées** (les subventions n'étant versées qu'à la fin des travaux)
- ✚ Moins d'appels de fonds => démarrage des travaux plus rapide
- ✚ Le prêt est remboursé au fur et à mesure du versement des subventions, sans frais

Avance de Subventions

Un préfinancement jusqu'à 100% des subventions collectives (et 80% des subventions individuelles sous conditions) sur une durée max. de 36 mois

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Articulation des différents prêts



FONDS PROPRES

- « fonds de travaux » de la copropriété
- versements des copropriétaires sur appels de fonds (non financés)

Ne sont pas éligibles à ECO PTZ ou Copro 100

100 % des subventions collectives + subventions individuelles sous conditions (70%)

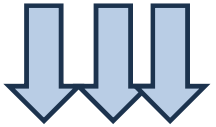
Document à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle

Mouvements sur le compte travaux ouvert pour la copropriété

Fonds du Prêt ECO PTZ
Déblocage de l'emprunt (somme des quotes parts empruntées par les copropriétaires adhérents à l'ECO PTZ)
Notification ANAH reçue

Avance de subventions
Montant des subventions débloqué en une fois quand la totalité des fonds propres et des fonds du prêt sont épuisés







Dès le déblocage des fonds, chaque copropriétaire reçoit son tableau d'amortissement et est prélevé mensuellement sur son compte



Fonds propres
Appels de fonds de travaux (en reste à charge) honorés par les copropriétaires non adhérents au prêt ECO PTZ

Paiement des aides
Remboursement du prêt d'avance de subvention

Paiement des entreprises par la banque sur aval de l'architecte et du Syndic

Document à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle

Prêt Avance Rénovation (ancien prêt avance mutation)

- Le Prêt Avance Rénovation est un **prêt hypothécaire** destiné aux **ménages modestes** souhaitant **financer des travaux de rénovation énergétique** dans leur logement.
- **Son remboursement s'effectue *in fine*,** c'est-à-dire en une seule fois, lors de la revente du bien ou au moment de la succession.
- Le prêt est garanti grâce à une **hypothèque sur le logement** couplée à une **garantie de l'État** couvrant 75 % du montant du crédit.
- Cumulable avec Ma prime Rénov, l'Eco PTZ et les CEE

Travaux éligibles :

- l'isolation thermique de la toiture, des murs ou portes donnant sur l'extérieur
- remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire et d'autres travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement
- le remplacement de fenêtres en simple vitrage par des fenêtres en double vitrage.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

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

3.
Questions



Pour allez plus loin

Ressources pour la conduite d'un projet de rénovation :
https://www.coachcopro.com/
Annuaire de professionnels : https://grandparis.annuaire-coachcopro.com/
Service publique d'Architecture : CAUE 92 - caue92.fr
Evènements : https://www.bouclenorddeseine.fr/guichet-unique-renovhabitat/

Inscrivez-vous aux prochaines sessions !



4-5/7/2025

Les Journées Rénov'Habitat



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT