Boucler le plan de financement : les prêts

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

Session d'information en visio n°5 – 25/6/2025

Métropole du Grand Paris

BOUCLE NORD DE SEINE
Métropole du Grand Paris

Rénov' Habitat
INFORMER • CONSEILLER • ORIENTER

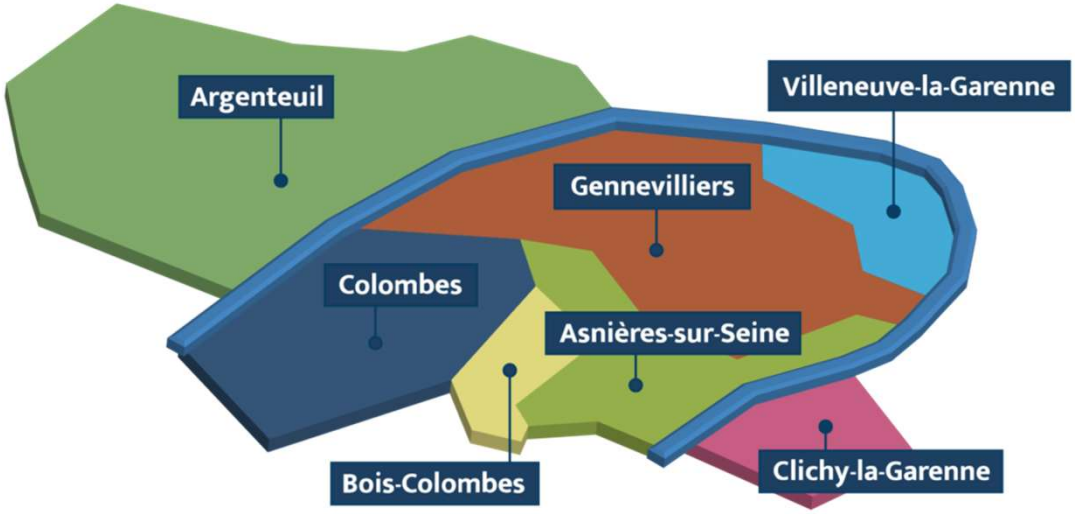
SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GRAND PARIS



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

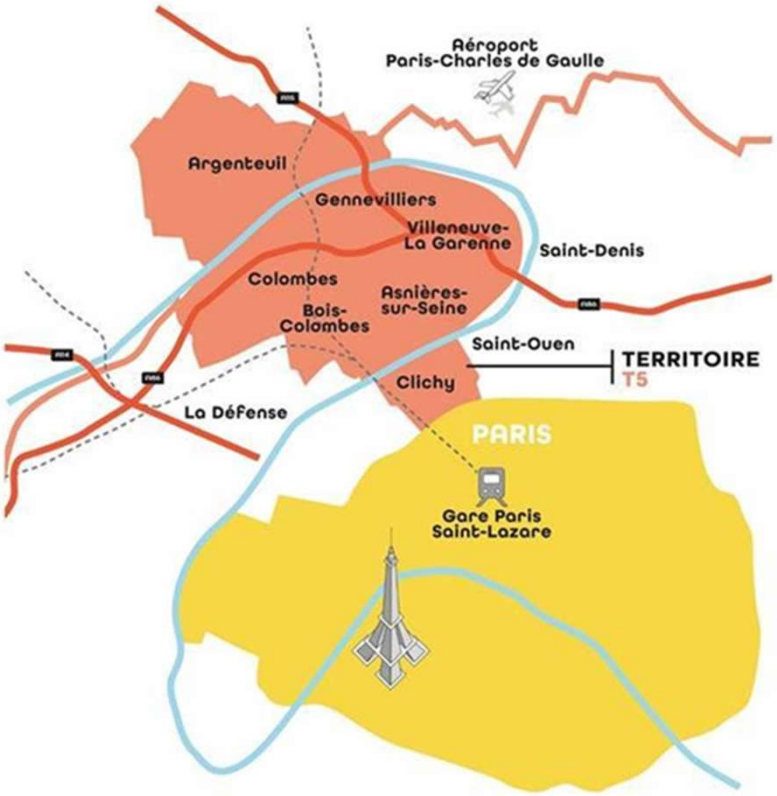
Bienvenue
À Boucle Nord de Seine

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



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 2024, **4 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

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)

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

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

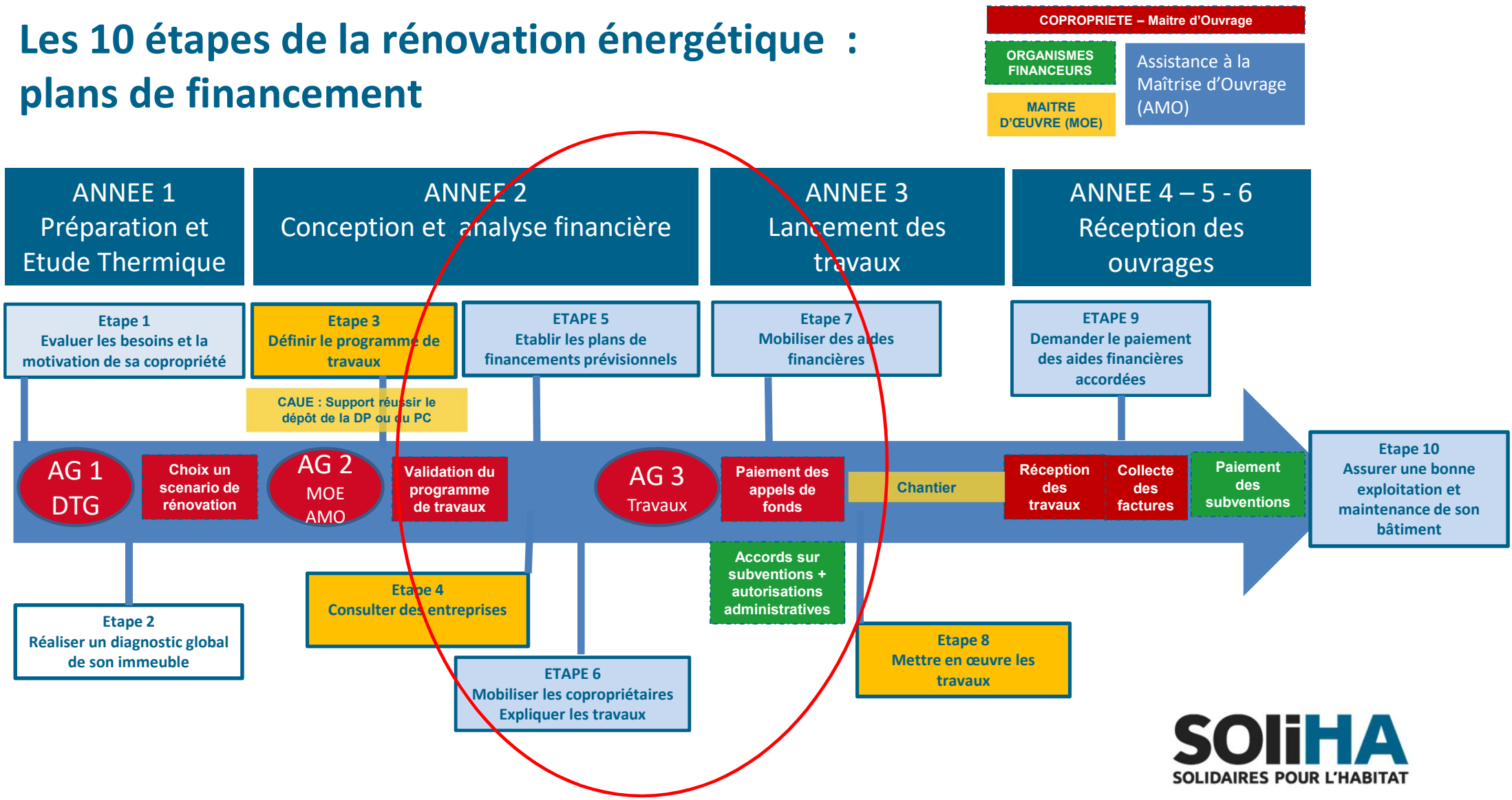
CAISSE D'EPARGNE ILE-DE-FRANCE

domofinance

PROCIVIS

SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

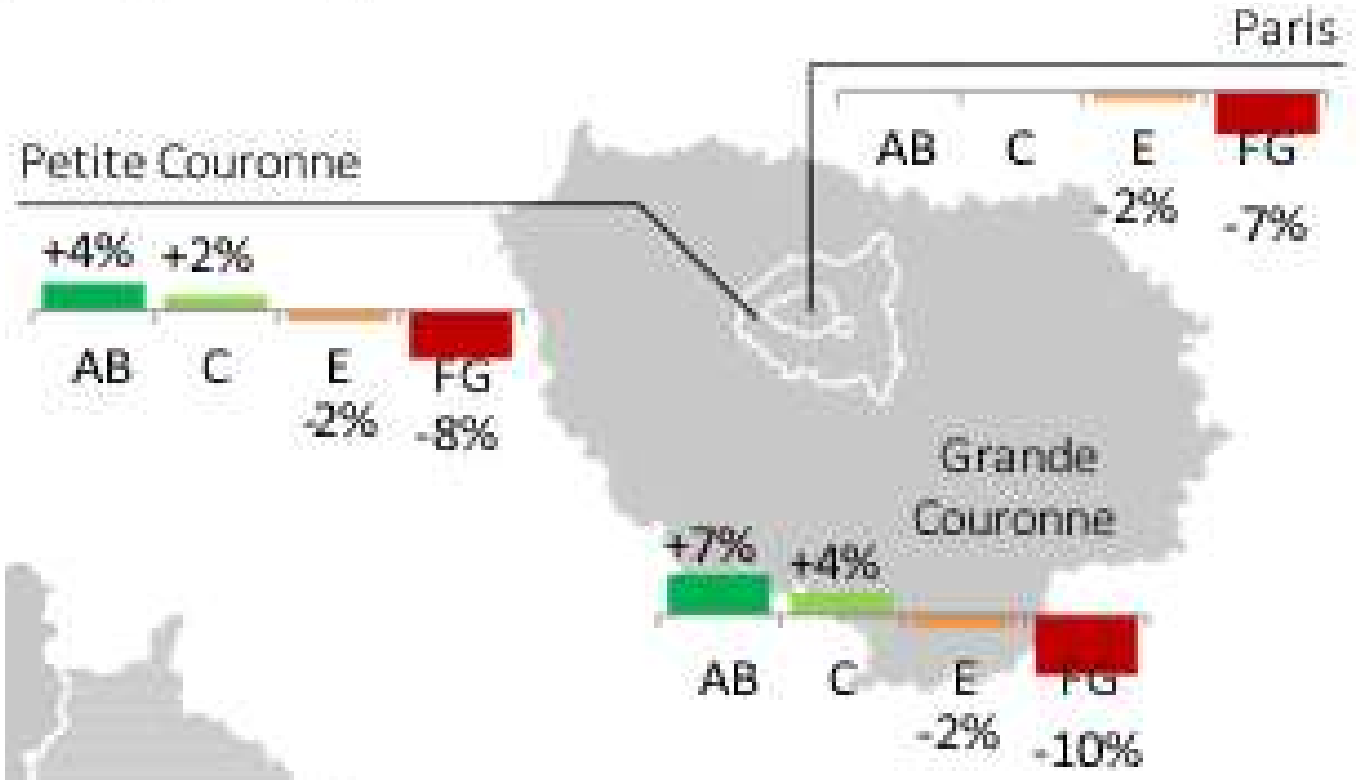
Les 10 étapes de la rénovation énergétique : plans de financement



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

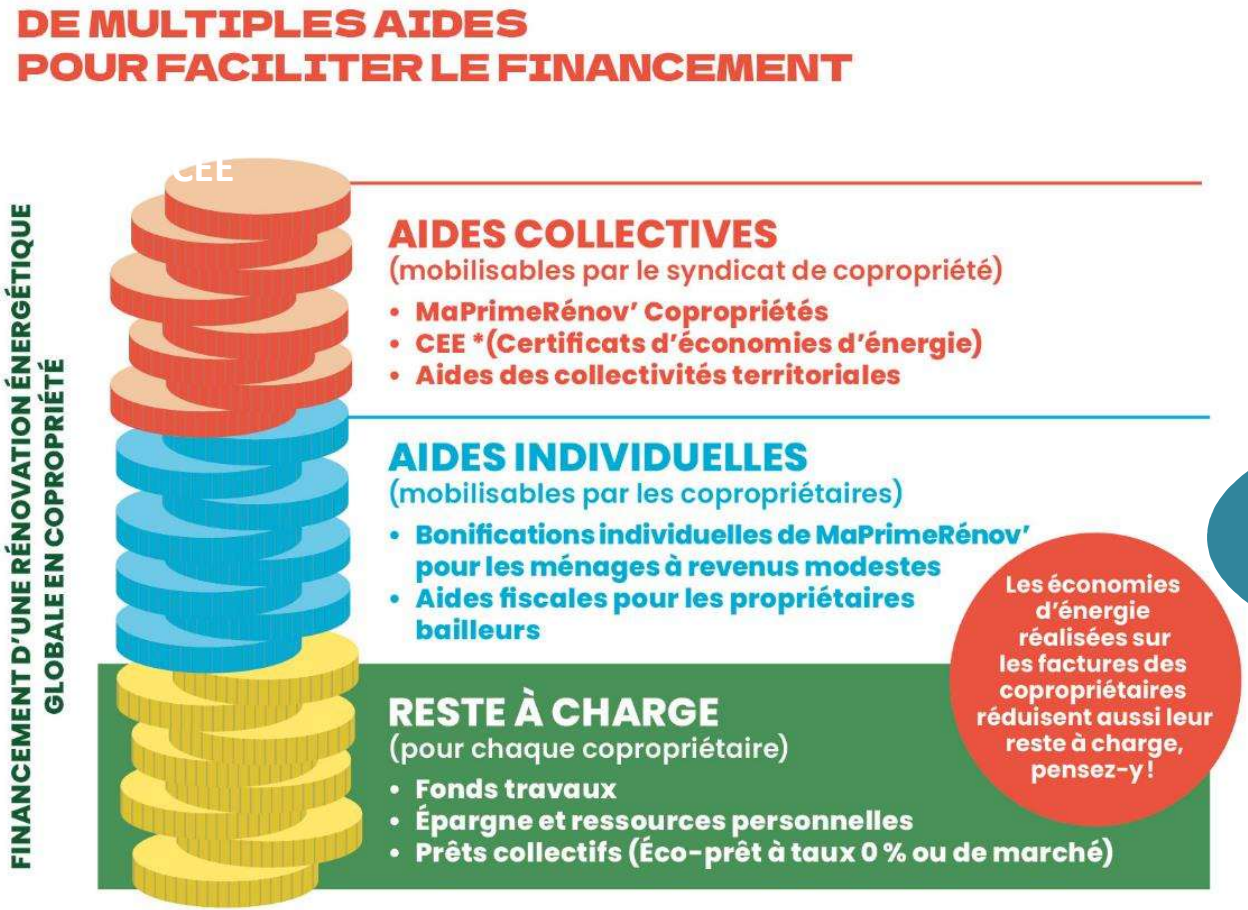
2.

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

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/

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

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

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

Prêt aidé et réglementé:

- 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

=> A savoir : Durée fixe **choisie par le CS** = 5, 10, 15 ou 20 ans

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

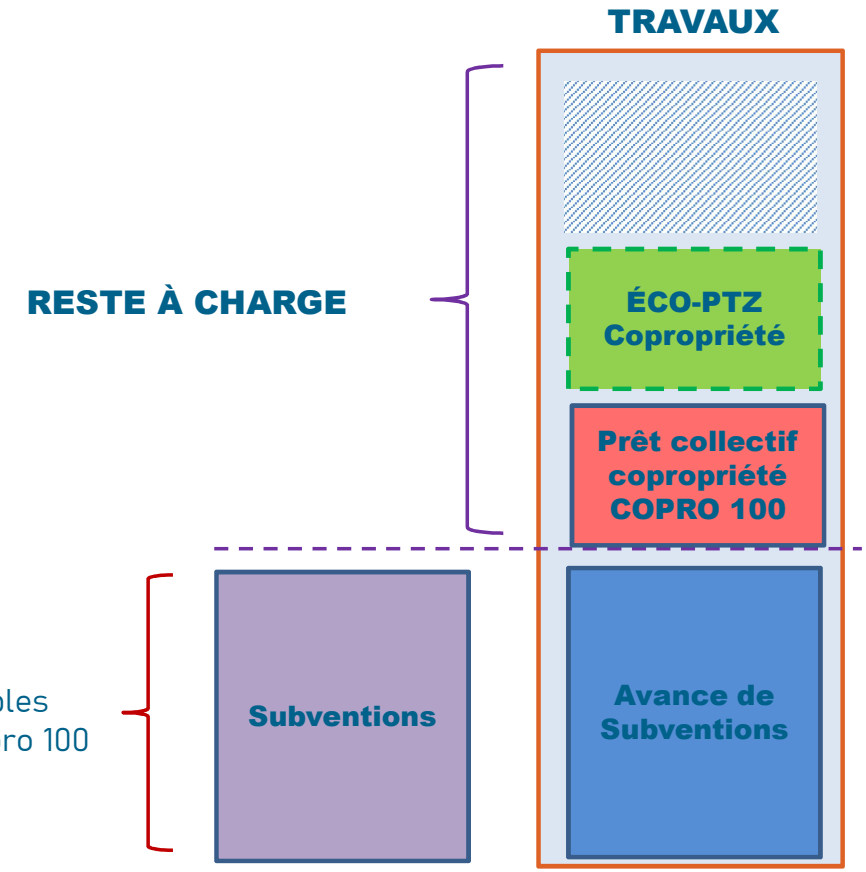
- ✚ **Pas d'avance de fonds à effectuer de la part des copropriétaires pour le montant des subventions accordées** (les subventions n'étant versées qu'à la fin des travaux)
- ✚ Moins d'appels de fonds => démarrage des travaux plus rapide
- ✚ Le prêt est remboursé au fur et à mesure du versement des subventions,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

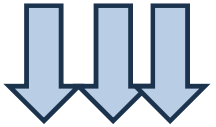
Document à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle

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

Les acteurs

CAISSE D'EPARGNE
ILE-DE-FRANCE

PROCIVIS

domofinance

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

https://www.bouclenorddeseine.fr/wp-content/uploads/2025/05/Les-journees-Renov-Habitat-a-Colombes.pdf



LES JOURNEES RENOV'HABITAT

Pour un logement sain et durable

BOUCLE NORD DE SEINE

Rénov' Habitat
INFORMER • CONSEILLER • ORIENTER

LE PAVILLON DES CONFERENCES

4 JUIL, 2025

INTERVENANTS : REEZOME, DOUCET ARCHITECTES

10H30-11H30

Conférence

"L'utilisation de matériaux bio-sourcés au service de la réhabilitation thermique"

SUR INSCRIPTION

4 JUIL, 2025

INTERVENANT : SOLIHA GRAND PARIS

13H30-14H30

Conférence

"Accompagner la copropriété dans une démarche vertueuse de réhabilitation durable"

SUR INSCRIPTION

4 JUIL, 2025

INTERVENANT : LE LIEN DES LIEUX

15H00-16H00

Conférence

"Quel matériau choisir en fonction du type d'habitat?"

SUR INSCRIPTION

4 JUIL, 2025

INTERVENANT : LA LIGUE DE PROTECTION DES OISEAUX

16H30-17H30

Conférence

"Comment prendre en compte la biodiversité dans le bâti?"

SUR INSCRIPTION



04-05 JUIL, 2025

21, RUE CUGNET, C2MAINS, COLOMBES

LES JOURNEES RENOV'HABITAT

Pour un logement sain et durable

BOUCLE NORD DE SEINE

Rénov' Habitat
INFORMER • CONSEILLER • ORIENTER

LE PAVILLON DES CONFERENCES

5 JUIL, 2025

INTERVENANT : LANDFABRIK

10H30-11H30

Conférence

"Choisir l'isolation bio-sourcée, pourquoi?"

SUR INSCRIPTION

5 JUIL, 2028

INTERVENANT : CAUE 92

11H40-12H40

Conférence

"Architecture et rénovation thermique"

SUR INSCRIPTION

5 JUIL, 2025

INTERVENANT : SOLIHA GRAND PARIS

14H00-15H30

Conférence

"Toutes les étapes de la rénovation thermique performante"

SUR INSCRIPTION



04-05 JUIL, 2025

21, RUE CUGNET, C2MAINS, COLOMBES