

Réussir sa rénovation énergétique en copropriété

Montsoult, le 17/02/2023



Agenda

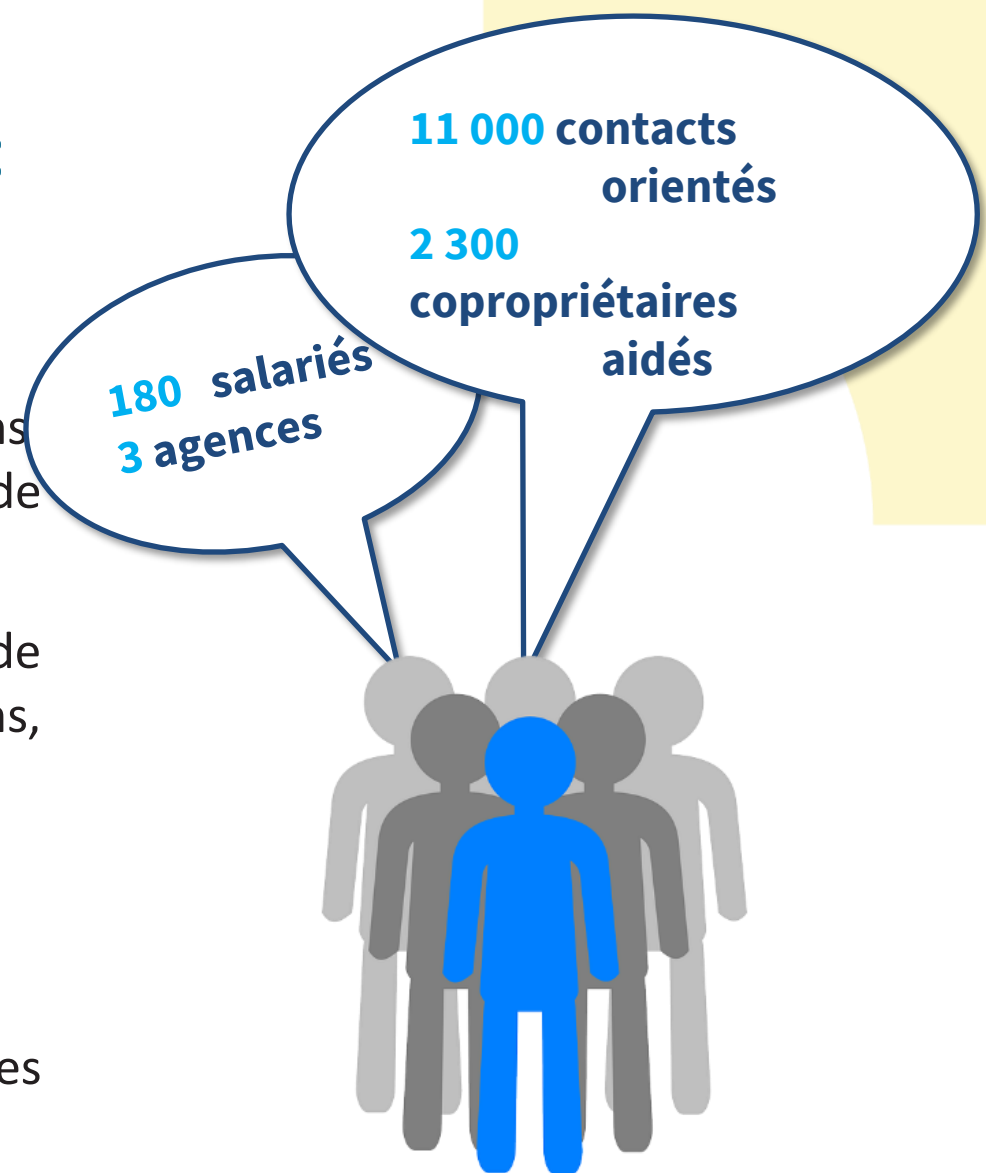
1. Pourquoi rénover ?
2. Quelles sont les étapes d'une rénovation réussie ?
3. Quelles aides financières pour ma copropriété ?

Marie-Laure Le Magueresse
Catherine Belot



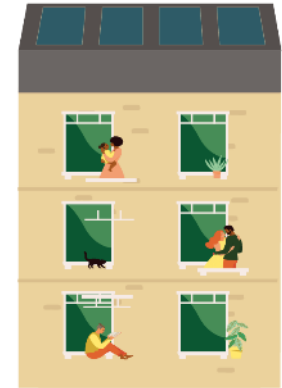
SOLiHA GRAND PARIS – SOLidaire pour l’Habitat

- **Une association loi 1901 d’intérêt général** depuis 60 ans membre du réseau national au service de l'amélioration de l'habitat (145 associations).
- **Partenaire de l’état et des territoires**, notre raison d’être est de favoriser l’amélioration des conditions d’habitat des franciliens, en particulier les plus fragiles et les plus défavorisés.
- Opérateur **habilité par l’ANAH** (75/92/95)
- **Espace Val d’oise Rénov’**
- **Partenaire** de caisses de retraites et organismes d’aides sociales (Conventions)



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

La rénovation énergétique, une priorité nationale



En France, l'usage du bâtiment représente à lui seul **18 %** des émissions de CO₂ et près de **45 %** de la consommation d'énergie finale.

En 2020, **3 millions** de ménages (soit 10,5 %) souffrent de précarité énergétique.

20 % des ménages ont souffert du froid dans leur logement, principalement du fait d'une mauvaise isolation.

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.

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.

Participation

Vos questions ?
Intérêt de la rénovation ?



1.

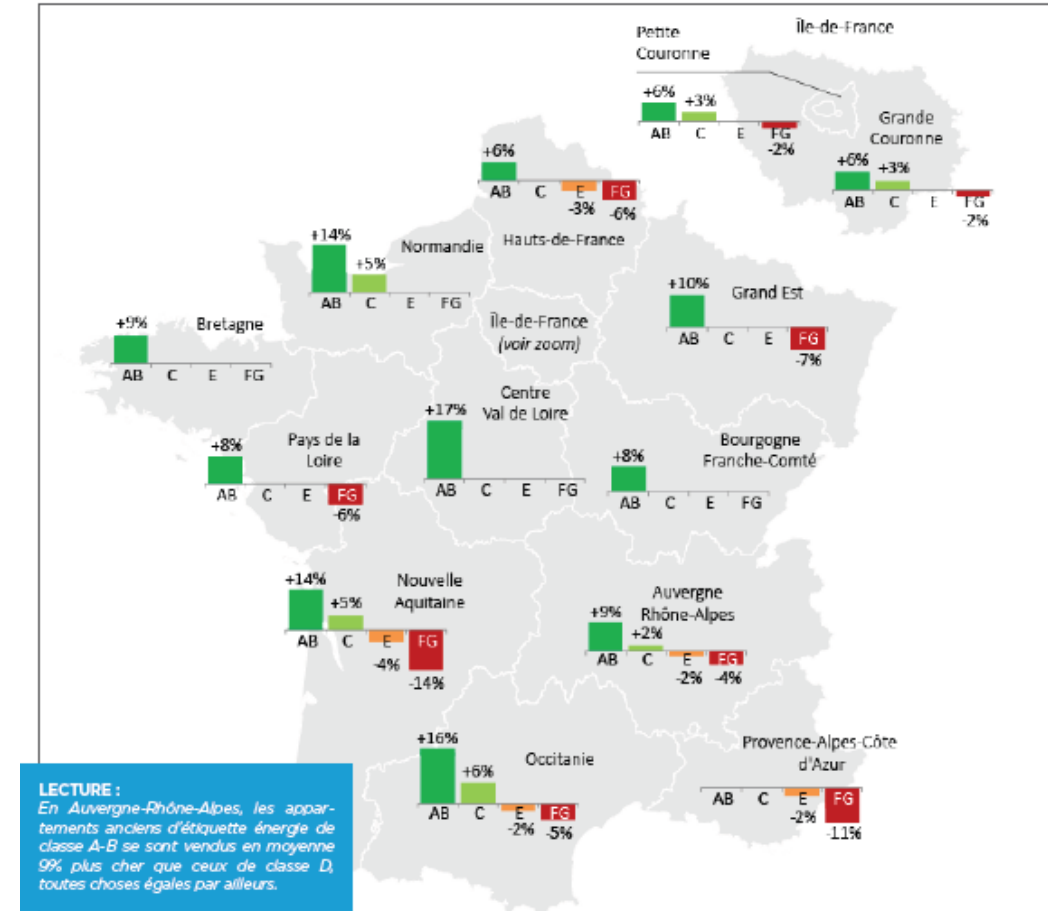
Pourquoi rénover ?



2 février 2023

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

- Requalification architecturale de la copropriété
- Amélioration du confort d'hiver et d'été
- Économies d'énergie et protection contre de futures hausses
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Amélioration de la qualité de l'air et de l'acoustique
- Entretien de la copropriété
- Maintien ou valorisation de la valeur patrimoniale



Impact des étiquettes énergie sur les prix des appartements anciens par région en 2020

Source: Notaires de France « La valeur verte des logements en 2020 », 2021

Vidéo

Retour d'expérience Sénova



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GRAND PARIS

17 février 2023

Rénover : une obligation ?

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	1 ^{er} janvier 2025	25 août 2022
F	1 ^{er} janvier 2028	
E	1 ^{er} janvier 2034	/

« Mon logement est-il indécemment ? »

Il est par ailleurs interdit d'installer une nouvelle **chaudière fioul** à partir du 1^{er} juillet 2022

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les annonces doivent indiquer : « *Logement à consommation énergétique excessive : classe F (ou G)* »

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Études obligatoires : Faire un point zéro du bâtiment

Dates de limite de réalisation

Nombre de lots principaux	DPE* collectif	Plan pluriannuel de travaux
> 200	1 ^{er} janvier 2024	1 ^{er} janvier 2023
Entre 50 et 200	1 ^{er} janvier 2025	1 ^{er} janvier 2024
< 50	1 ^{er} janvier 2026	1 ^{er} janvier 2025

*DPE : Diagnostic de performance énergétique

« Avons nous besoin de faire une étude thermique ? »

Selon l' ADEME : « Faire un point zéro du bâtiment »

2.

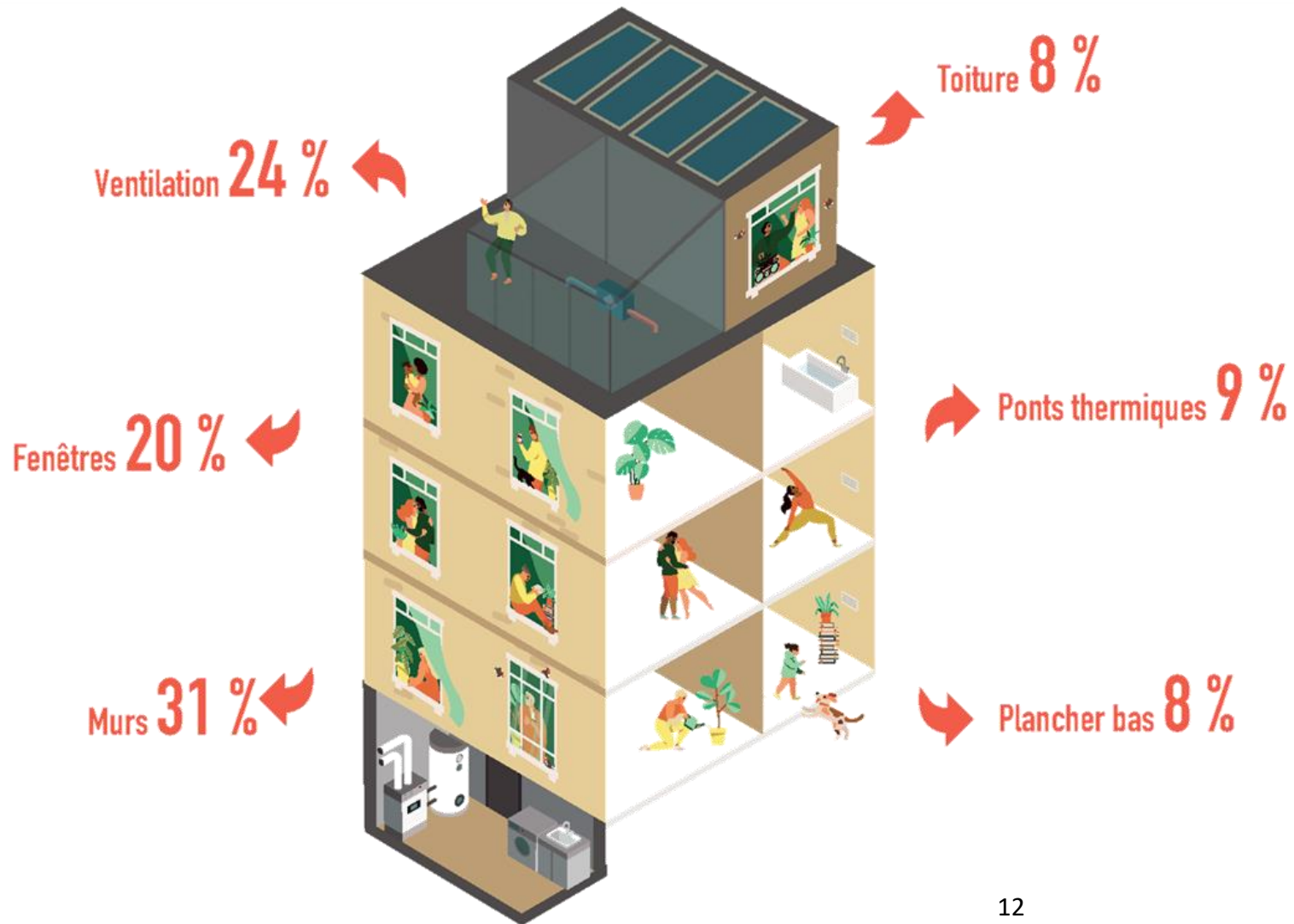
Quelles sont les étapes d'une rénovation réussie ?

Comment rénover ?



17 février 2023

Quelles sont les déperditions énergétiques d'un immeuble ?



« Où va le chauffage ? »

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

– Selon la loi, la rénovation performante :

- permet d'atteindre la classe A ou B ;
- étudie six postes de travaux : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire **ainsi que les interfaces associées** ;
- veille à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air.

– La loi prévoit des dérogations

- contraintes techniques,
- architecturales ou patrimoniales
- coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien et pour les bâtiments de classe F ou G.

– Rapide

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale en copropriété lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal de dix-huit mois.

« Nous avons un besoin urgent de changer la chaudière, on verra le reste après ! »

7 points à traiter pour une rénovation globale

« Et les panneaux solaires ? »



Rénovation globale ou par étape ?

Rénovation par étapes :

- Ravalement de façade sans isolation ou sans rénovation de la toiture
- Étanchéité de la toiture sans isolation
- Changement de chaudière avant d'avoir isolé
- Pas de changement de fenêtres lors d'un ravalement
- Pas de traitement de la ventilation

Rénovation globale :

- Ravalement de toutes les façades avec ITE (isolation thermique par l'extérieur)
- Étanchéité et isolation de la toiture
- Isolation du plancher bas
- Changement des fenêtres anciennes
- Changement de la chaudière avec équilibrage
- Rénovation de la ventilation

Les arguments pour ne pas traiter globalement...

« L'isolation par l'extérieur, c'est trop cher ! »



- L'isolation par l'extérieur peut être chère quand elle est décidée hors travaux d'entretien.
- Elle doit donc être embarquée lors de travaux de ravalement. Le surinvestissement est alors modéré.
- Cela doit tenir compte des économies d'énergie et subventions qu'il engendre.
- Il est d'ailleurs obligatoire d'isoler lors d'un ravalement.

Mais surtout, ravalement sans isoler, c'est rater une occasion pour les 20 prochaines années !

Les arguments pour ne pas traiter globalement...

« OK pour l'ITE
mais pas les
fenêtres. »



- Changer les fenêtres d'origine, c'est changer des fenêtres qui ont 40, 50, 60 ans...
- Changer 100, 200, 500 fenêtres d'un coup coûte moins cher.
- Changer en **privatif d'intérêt collectif** permet l'uniformité des choix.

Changer en même temps que le ravalement avec ITE permet une bonne qualité de pose, surtout sur la liaison ITE/fenêtres.

Les arguments pour ne pas traiter globalement...

« Une rénovation globale c'est trop cher ! »



La rénovation par étape est nettement plus chère !

- Les entreprises, les maîtres d'œuvre auxquels vous recourrez ne facturent pas le double pour un programme de travaux deux fois plus gros, vous faites des « économies d'échelle ».
- Certaines subventions exigent un % d'économie d'énergie (35 %). Si vous découpez votre programme en 3, vous n'aurez pas 3 fois les subventions !

Les arguments pour ne pas traiter globalement...

« Une rénovation globale c'est trop compliqué ! »

La rénovation par étape est **nettement plus compliquée !**

Découper un programme de travaux qu'il faut faire dans les 5/10 ans à venir, c'est :

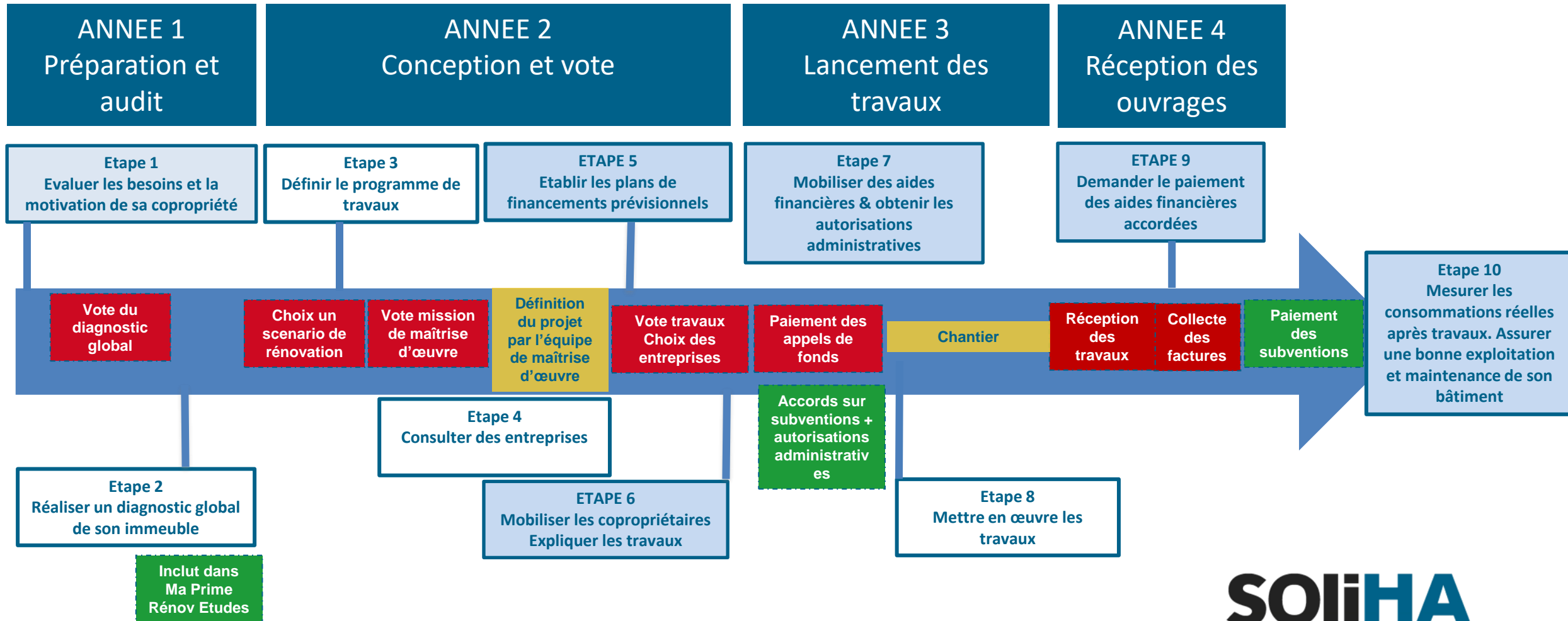
- Des AG qui ne parleront que de ça et des tensions possibles ;
- Des CS qui fatiguent après la première salve de travaux ;
- Une copro toujours en travaux, jamais vraiment finie.



Les 10 étapes de la rénovation énergétique

COPROPRIETE
ORGANISMES FINANCEURS
MAITRE D'OEUVRE

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO)



Comment réussir ?

- Ne décidez jamais seul.
- Mettez en place une commission rénovation au sein de la copropriété, en lien étroit avec le conseil syndical.
- Communiquez avec les autres copropriétaires.
- Impliquez le syndic.
- Appuyez-vous sur des professionnels compétents.

Instaurer une dynamique collective



La 1ère étape : le diagnostic

Qui intervient ?

- + Bureau d'études et/ou architectes qualifiés et référencés

Comment ?

- + Les prestataires :
 - fournissent un rapport d'étude à l'état initial ;
 - priorisent les travaux et les économies engendrées ;
 - orientent vers un programme de travaux cohérents, avec un pré-chiffrage des travaux.
- + L'ordre du jour en AG :
 - vote/sélection des devis reçus pour la réalisation de l'étude (3 minimum)



Le Diagnostic technique global (DTG)

Le DTG contient 5 briques :



Analyse des performances énergétiques



Analyse de l'état apparent des parties communes de l'immeuble



Analyse du respect des obligations légales du syndicat des copropriétaires



Proposition d'amélioration de l'état de l'immeuble



Liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (sur les 10 prochaines années), ainsi qu'une brève estimation des coûts que cela représente

La mise au vote du DTG est obligatoire dans toutes les copropriétés.

https://bit.ly/CdC_DTG

Ressource : Référentiel DTG https://bit.ly/CdC_DTG

À noter que cette étape peut être passée, si la copropriété veut directement passer aux études de conception (voir partie suivante).



Le Diagnostic de performance énergétique (DPE)



État initial de la copropriété
(description du bâtiment + ses équipements)



Consommation d'énergie du bâtiment
(**estimation sur 5 postes:** chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et auxiliaires)



Étiquettes énergie et climat



Recommandations et préconisation de travaux

Référence : Contenu (article L134-4-1 du CCH -DPE collectif)



Obligations réglementaires

La nouvelle loi Climat promulguée en août 2021 impose aux copropriétés – dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 – de réaliser un diagnostic énergétique:

- + À partir de janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- + À partir de janvier 2025 pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- + À partir de janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.

En outre, ce DPE devra être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans, sauf dans le cas où un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 montrant que le bâtiment est classé A, B ou C.

Référence : Article 158 – Loi Climat et résilience (2021)

LE plan pluriannuel de travaux en copropriété



Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un **planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété**, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir :

- + la sauvegarde de l'immeuble,
- + l'entretien des parties collectives et des équipements communs,
- + et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Ce plan peut s'appuyer sur un éventuel DPE ou DTG (diagnostic technique global) déjà réalisés. Les travaux prescrits par le PPT sont intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble et au registre d'immatriculation des copropriétés.

Référence : Article 171 Loi Climat et résilience (2021)



Obligations réglementaires

La réalisation d'un PPT est obligatoire :

- + À partir de **janvier 2023** pour les copropriétés de plus de 200 lots,
- + À partir de **janvier 2024** pour les immeubles entre 50 et 200 lots,
- + À partir de **janvier 2025** pour les copropriétés de moins de 50 lots.

Quel diagnostic choisir ?

Type de diagnostic	Proposition de scénarios de travaux	Proposition technique et patrimoniale	Ingénierie financière	Prestations complémentaires	Gain énergie travaux	Obligatoires ?
DPE collectif diagnostic de performance énergétique	✗	✗	✗	✗	✗	✓
Audit global	4 scénarios (0%, 20%, 35%, BBC)	✓	Oui : projet de plan de financement du scénario	Réseau eau, cadre de vie, faisabilité, surélévation...	✓	✗
DTG diagnostic technique global	4 scénarios (0%, 20%, 35%, BBC)	✓	Oui : budget prévisionnel de travaux sur 10 ans	Analyse de la situation du syndicat vis-à-vis de ses obligations légales et réglementaires	✓	✗
PPT plan pluriannuel de travaux	Non mais liste d'améliorations par poste de travaux	✓	Oui : budget prévisionnel de travaux sur 10 ans		✓	✓

3.

**Quelles aides
financières pour ma
copropriété ?**



Les aides financières à la rénovation énergétique

Panorama

DE MULTIPLES AIDES POUR FACILITER LE FINANCEMENT



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.

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**
- + **Coup de pouce CEE : la prime est bonifiée sur les travaux qui dépassent 35 % d'économies d'énergie**

La prime peut être délivrée sous forme de chèque, de virement bancaire, de bon d'achat, de coupons de réduction ou d'une remise.

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

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides collectives : zoom sur MaPrimeRénov' Copropriétés

Quelles copropriétés peuvent en bénéficier ?

- Construites il y a plus de 15 ans
- Dont les informations du registre des copropriétés sont à jour
- Accompagnées par un assistant à la maîtrise d'ouvrage
- Présentant plus de 75% de lots d'habitation

Pour quel projet de travaux ?

- Travaux de rénovation énergétique abaissant la consommation d'au moins 35%
- Encadrés par un maître d'œuvre



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides financières à la rénovation énergétique



MaPrimeRénov' copropriétés

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Quel est le montant de la subvention ?

Pour l'assistance à la maîtrise d'ouvrage 30% des honoraires HT dans la limite de **180 € par logement**

Pour les travaux:

- 25% des travaux dans la limite de **6250 €** par logement
- Bonus sortie de précarité énergétique ou BBC de **500 €** par logement
- Copropriété fragile : Prime de **3000 €** par logement
- Prime pour les propriétaires modestes **1500 €** et très modestes **3000 €**

Les aides financières à la rénovation énergétique



MaPrimeRénov' copropriétés
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Un exemple ?

Une copropriété fragile de **100** logements vote **2 200 000 € TTC** de travaux soit **2 000 000 € HT**

Elle passe d'une étiquette **F** à une étiquette **D**

Aide socle **500 000 €**

Aide copropriété fragile **300 000 €**

Bonus sortie de passoire thermique **50 000 €**

20 propriétaires modestes **30 000 €**

10 propriétaires très modestes **30 000 €**



910 000 €

de subvention soit **41%** de
prise en charge

1 290 000 € de reste à
charge

SOLITA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Les aides financières à la rénovation énergétique



MaPrimeRénov' copropriétés
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Un exemple ?

Une copropriété fragile de **100** logements vote **2 200 000 € TTC** de travaux soit **2 000 000 € HT**
Elle passe d'une étiquette **F** à une étiquette **D**

Propriétaire très modeste

- Quote-part **22 000 € TTC**
- Subvention **12 100 € TTC**
- Reste à charge **9 900 € TTC**

Propriétaire modeste

- Quote-part **22 000 € TTC**
- Subvention **10 600 € TTC**
- Reste à charge **11 400 € TTC**

Propriétaire non éligible

- Quote-part **22 000 € TTC**
- Subvention **9 100 € TTC**
- Reste à charge **12 900 € TTC**

Financer le reste à charge : les prêts collectifs

Proposés par :

- + Caisse d'Épargne Île-de-France (sur toute la France)
- + Domofinance (sur toute la France)
- + Île-de-France Énergies (Île-de-France)
et Hauts-de-France Pass Copropriété (Hauts-de-France)

Caractéristiques :

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

Exemple de conditions de prêt

- ✓ Adhésion simplifiée selon un plafond (20 000 à 30 000 € selon les aides) ; 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
 - ✓ La copropriété doit avoir moins de 15 % d'impayés
- Durée = 15 ans

L'espace ValdOise Rénov'



Mise en lien
avec des
professionnels

Conseil
personnalisé

Information sur
les aides
financières

Orientation vers
un dispositif
opérationnel

Vous avez un projet ?

Coachcopro.com



Etre recontacté
par un conseiller

Rester informé des
dernières actualités

Accéder à
une boîte à
outils

Vous avez un projet ?

monprojetanah.gouv.fr



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Faire une demande
de subvention

Consulter la liste des AMO
habilités par l'ANAH du 95

Pour commencer :



- **Formez-vous avec le MOOC Réno Copro**
Une formation gratuite en ligne pour apprendre à mener un projet de rénovation énergétique en copropriété.
Deux sessions par an : www.mooc-batiment-durable.fr



- Renseignez-vous sur Coach Copro
La plateforme d'information sur la rénovation énergétique des copropriétés : ressources documentaires, retours d'expérience, actualités, agenda...
www.coachcopro.com



- Parlez-en entre copropriétaires : Engagez le dialogue entre voisins



- **Merci pour votre attention !**

Catherine Belot – Chargée d’opération :

catherine.belot@soliha.fr

Marie-Laure Le Magueresse – cheffe de projet

: marielaure.lemagueresse@soliha.fr