

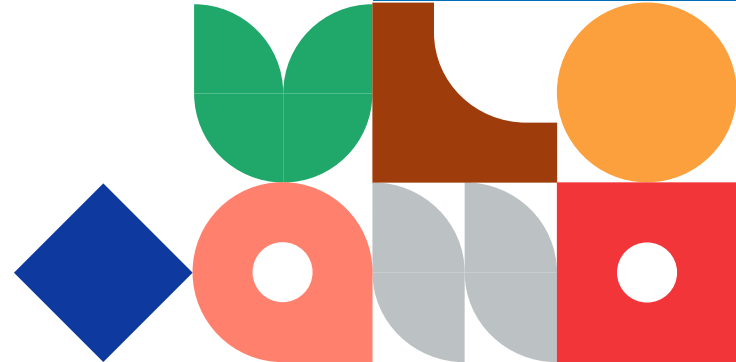
hellio

# Web-conférence

Comment financer la rénovation énergétique des copropriétés ?

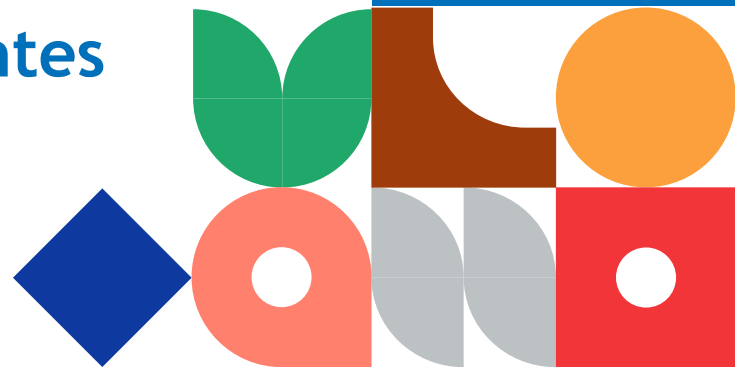
30 novembre 2023

**Votre  
énergie  
a de l'impact**  
hellio



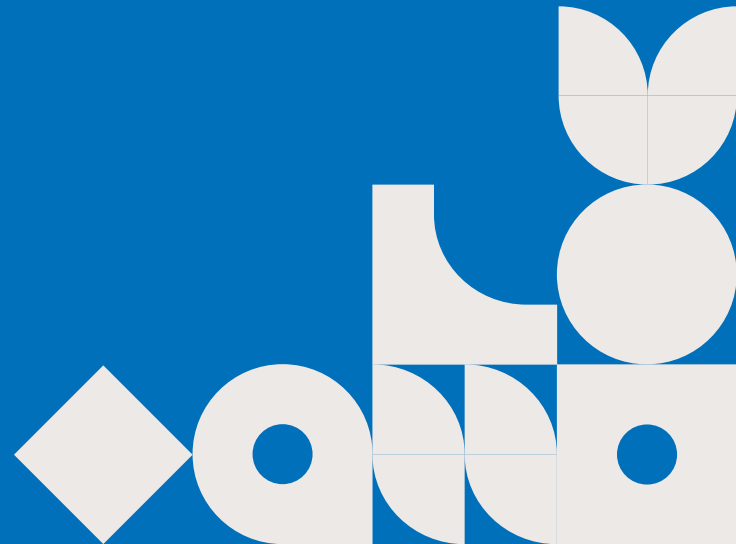
1. Contexte
2. Rappel réglementaire
3. Aides Ma Prime Rénov' et CEE
4. Rénovations globales performantes

**Votre  
énergie  
a de l'impact  
hellio**



# Contexte

hellio

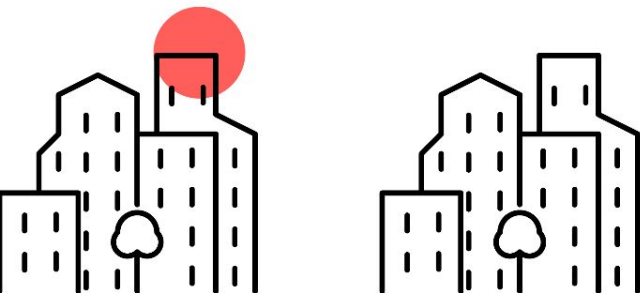


# 5,2 millions

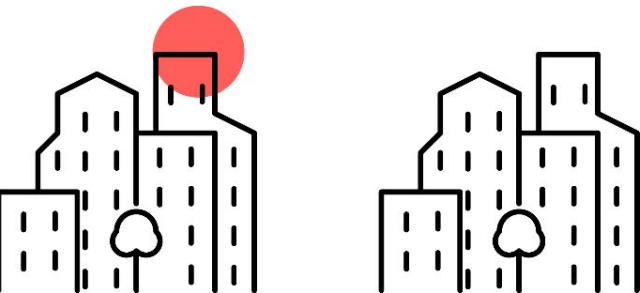


C'est le nombre de  
passoires énergétiques  
en France soit 17% du  
parc immobilier du  
territoire

\* Chiffre du 1er janvier 2022, Observatoire National de la Rénovation Énergétique pour le ministère de la Transition écologique et solidaire "Le parc de logements par classe de performance énergétique", juillet 2022



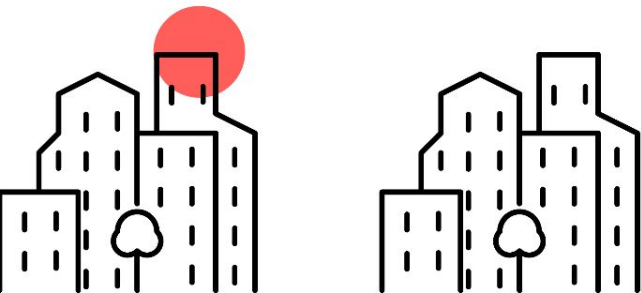
27\*



**C'est le % qu'occupe le  
secteur du logement  
dans l'émission des gaz  
à effets de serre**

\* Rapport de l'Ademe et de la Stratégie française pour l'énergie et le climat, Programmation pluriannuelle de l'énergie, Ministère de la transition écologique et solidaire, janvier 2020

# 2050



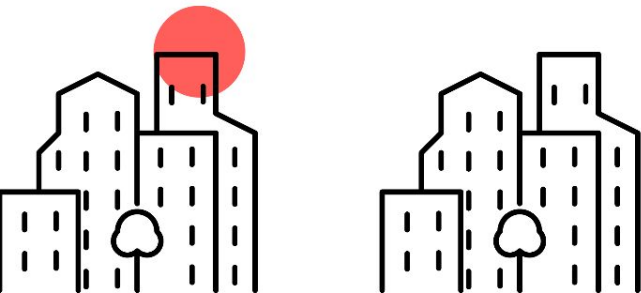
C'est l'année pour  
laquelle la France s'est  
engagée à atteindre la  
neutralité Carbone

# 3,5 millions<sup>\*</sup>



C'est le nombre de ménages considérés en situation de précarité énergétique soit 12 % de la population Française

\* Les chiffres clés de la précarité énergétique 2021 de l'ONPE



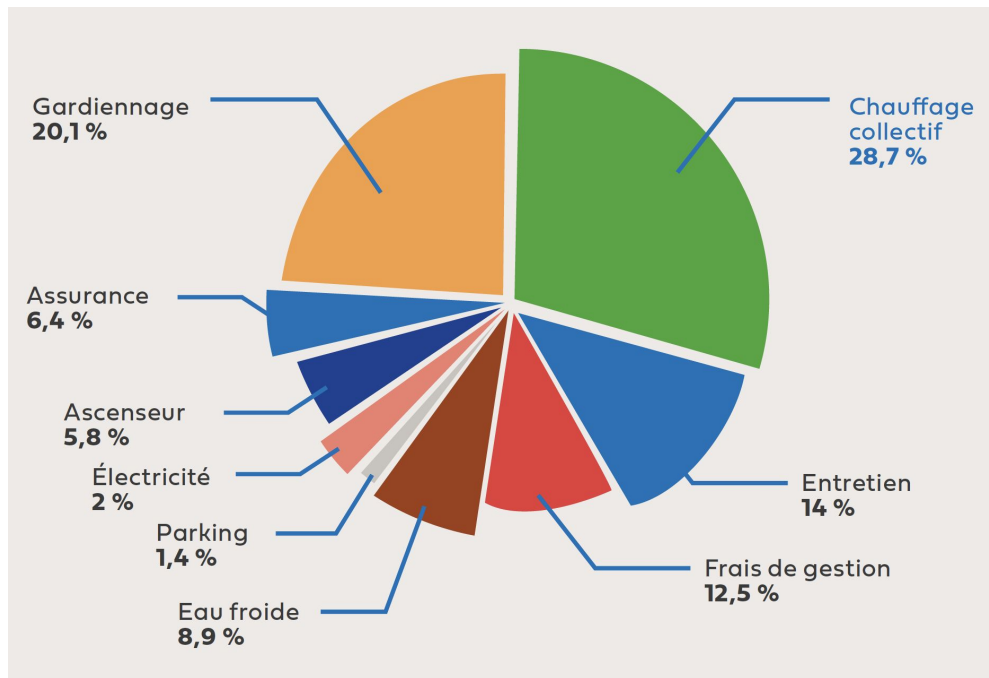


# L'inexorable augmentation des charges

Un copropriétaire paie, en moyenne, **3 057 euros** de charges de copropriété, pour un appartement de 60 m<sup>2</sup>. Or, presque un tiers de cette somme est consacré au **chauffage collectif** et à l'électricité.

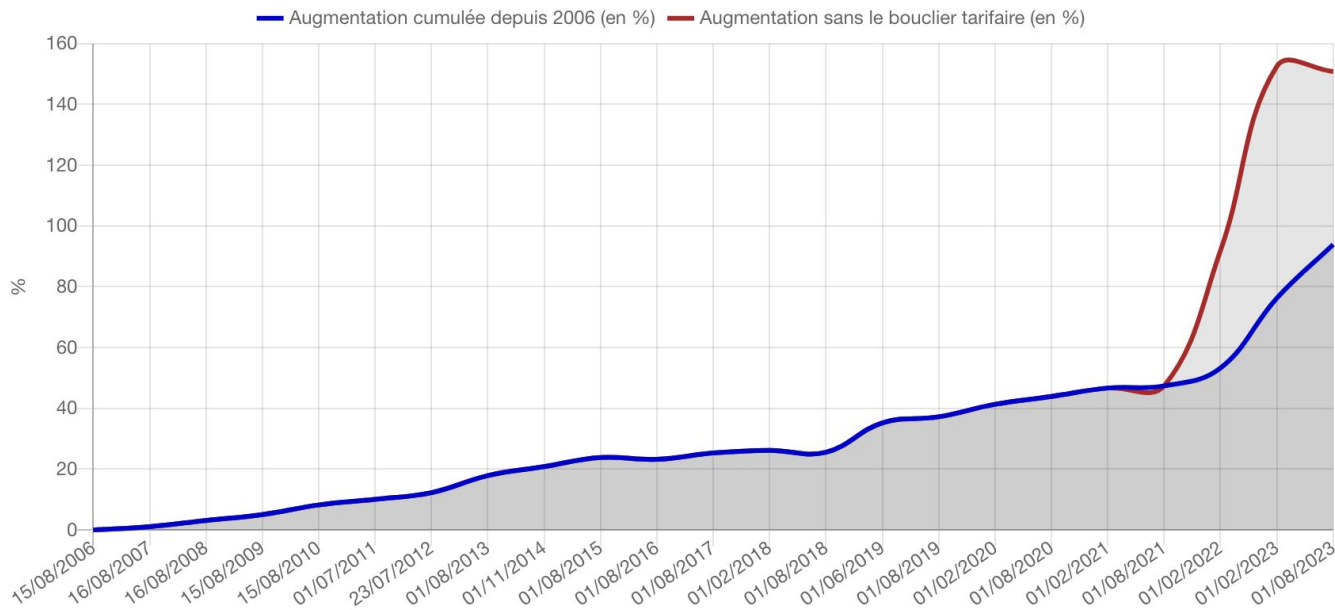
Données de 2020

hellio



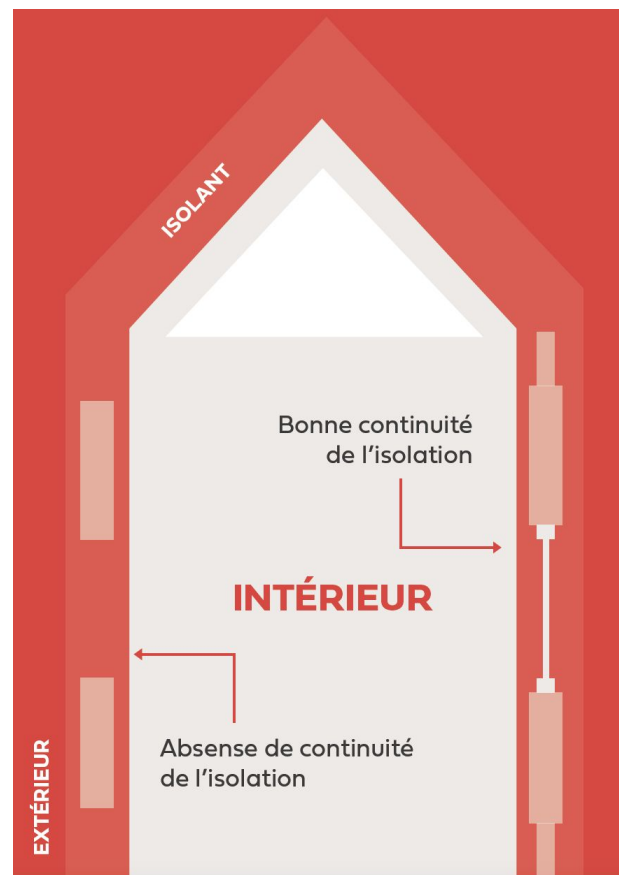
# Charges en 2030, 2040... avec 3,7% de hausse annuelle moyenne du prix de l'énergie ?

Evolution du tarif réglementé d'électricité HT depuis 2006



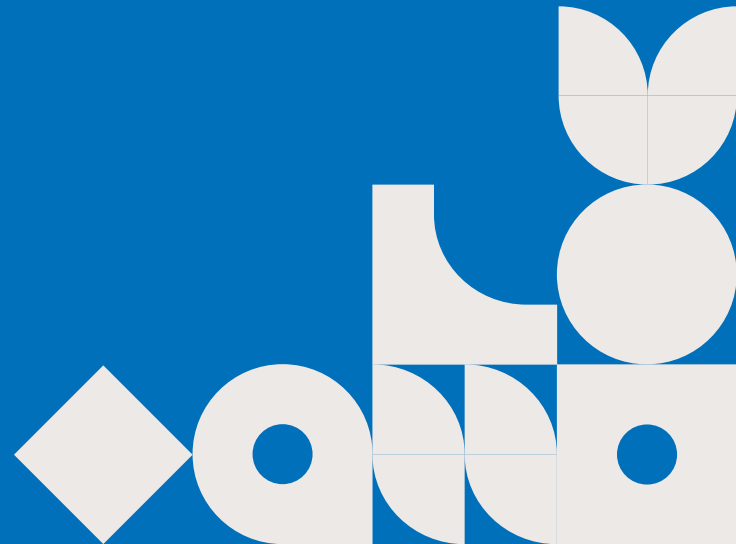
# Une copropriété qui devient vétuste

- Chaudières anciennes
- Isolation défectueuse ou inexistante
- Ponts thermiques



# Rappel réglementaire

hellio



# La guerre contre les passoires thermiques : Loi Climat et Résilience

## Contexte

- Issue de la Convention Citoyenne pour le climat
- Adoptée le 24 Août 2021

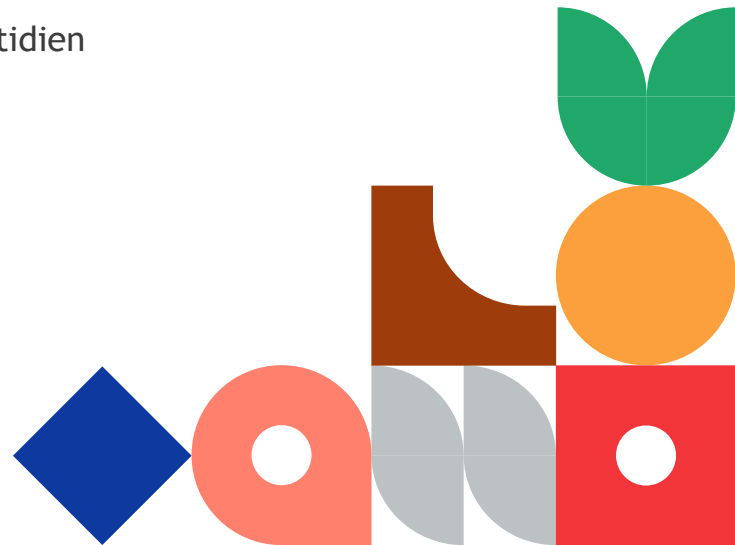


## Enjeux

But : Accélérer la transition écologique dans tous les domaines du quotidien

- Logements mieux isolés
- Villes moins polluées
- Transports plus verts
- Alimentation plus durable
- Meilleure communication sur les enjeux de l'évolution du climat
- Soutien aux énergies renouvelables

hellio



# Les enjeux : Détails



**Interdiction de mettre en location les logements mal isolés : les étiquettes G à compter de 2025, les F en 2028 et les E en 2034.**



**Interdiction de la hausse des loyers pour les passoires thermiques.**



**Obligation de réaliser des audits énergétiques dans le cadre de la vente de logements classés F ou G = Améliorer la transparence.**

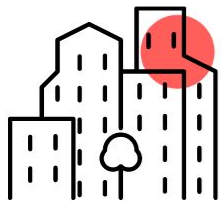


**Objectif ambitieux de rénovation du parc immobilier afin d'atteindre un objectif BBC à 2050**



**Modification du DPE = Valeurs atteintes plus critiques, plus lisibles et opposables**





# Calendrier des principales échéances

## Gestion locative

- Gel des loyers et interdiction progressive de location des logements F et G

## Gestion de syndic

- DPE obligatoire en 2024 et 2026 selon taille des copropriétés
- Obligation progressive d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

## Transaction immobilière

- Audit obligatoire pour la vente de logement individuel ou monopropriété

2022

Interdiction de hausse des loyers classe F ou G

2023

Interdiction de location logement > 450 kWh/m<sup>2</sup> en énergie finale

Audit obligatoire pour vendre une monopropriété classée F ou G

PPPT obligatoire pour les copropriétés > 200 lots

2024

DPE obligatoire pour les copropriétés > 200 lots

PPPT obligatoire pour les copropriétés 51 à 200 lots

2025

Interdiction de location logement classé G

DPE obligatoire pour les copropriétés 51 à 200 lots

Audit énergétique obligatoire avant mise en vente d'une monopropriété classée E

PPPT obligatoire pour les lots de 50 lots et moins

2026

DPE obligatoire pour les copropriétés 50 lots et moins

2028

Interdiction de location logement classé F

2034

Interdiction de location logement classé E

Audit énergétique obligatoire avant mise en vente d'une monopropriété classée D

## PPPT obligatoire

- 1er Janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1er Janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots
- 1er Janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots ou moins

## DPE obligatoire

- 1er Janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1er Janvier 2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1er Janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots



# Projet de Loi de Finances pour 2024

Les objectifs du PLF 2024

## Prioriser la planification écologique :

- Accroissement inédit du budget dédié à la planification écologique : + 7 Mds € pour 2024 par rapport à 2023
- Augmentation de 1,6 Mds € du budget Anah, soutien à la politique de rénovation énergétique des logements
- Augmentation de 500 millions d'€ du Fonds vert, spécifiquement pour la rénovation énergétique des écoles, portant le budget total du Fonds vert à 2,5 milliards d'€
- Augmentation des engagements du Fonds chaleur de près de 60 %
- Plan France 2030, lancé en 2021, sera doté de 7,7 Mds € en 2024 afin de faire face aux défis liés aux transitions écologique et numérique, et de renforcer notre souveraineté pour une économie plus résiliente
- Financement du projet de loi industrie verte

# Quel rôle pour l'accompagnateur Rénov' ?

Mon Accompagnateur Rénov' est un tiers de confiance qui assiste les particuliers dans leur projet de travaux de rénovation énergétique.

Ses missions : *Accompagnement technique, administratif, financier et social*

- définition des travaux : visite, diagnostic, préconisations de travaux adaptés ;
- conseils pour la sélection des entreprises et choix des devis ;
- appui aux démarches administratives ;
- aide spécifique pour les ménages en situation de précarité ;
- mobilisation des financements ;
- conseils en fin de chantier.

Un interlocuteur tiers de confiance pour **massifier les rénovations ambitieuses** en levant avec le plus d'efficacité possible les freins identifiés

## Un double objectif

**Stimuler la demande** et inciter davantage de Français à lancer leur projet

**Relever le niveau d'ambition, de performance et d'efficacité des rénovations** et simplifier le parcours de travaux pour les ménages au travers d'un accompagnement pluridisciplinaire

# Rappel obligation d'accompagnement



Depuis le 01.01.2023

- MaPrime Rénov' Sérénité
- Loc'Avantage



A partir du 01.01.2024

- Demande MaPrimeRénov' de travaux de rénovation énergétique performante ou globale

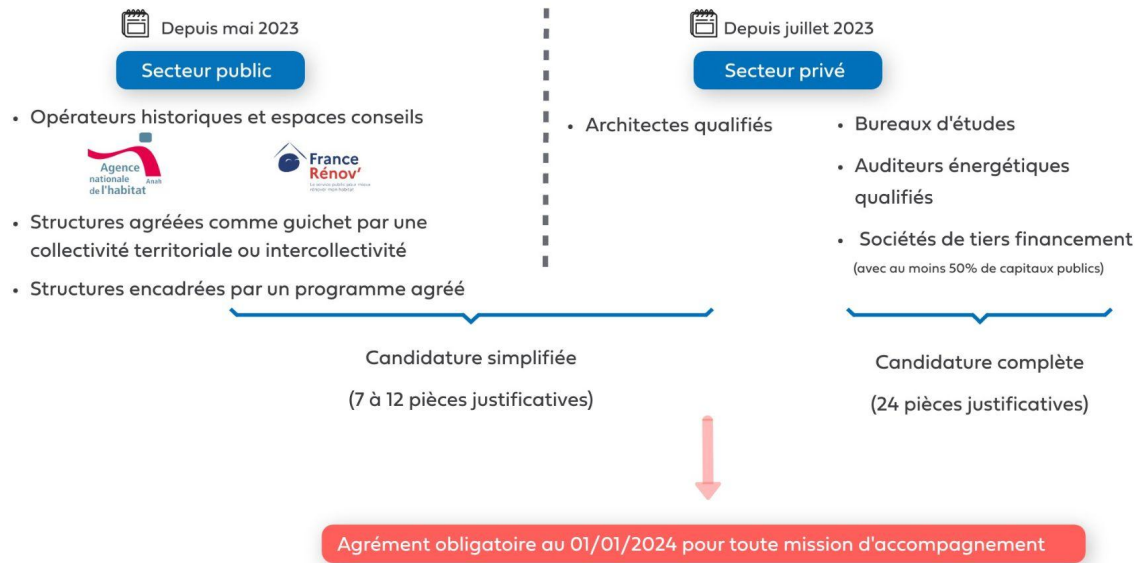


Accompagnement assuré par le service public France Rénov' et les opérateurs ANAH



Extension de l'accompagnement et de l'agrément au secteur privé

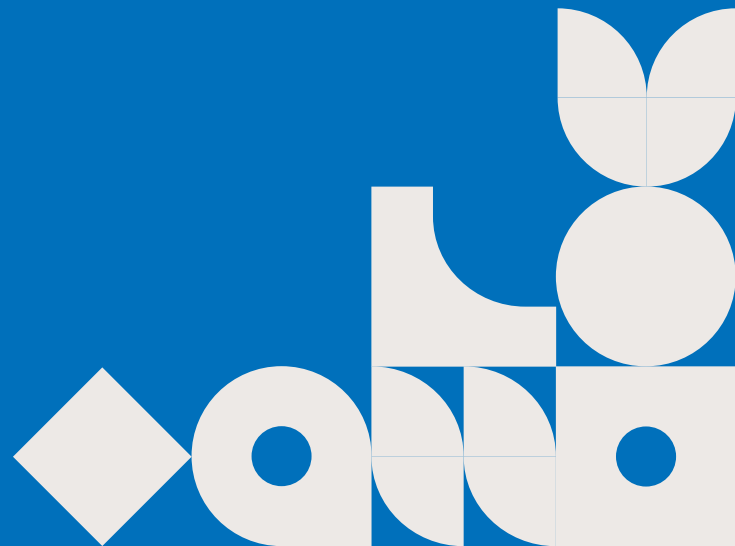
# Qui peut être accompagnateur Rénov'



NB : Les structures détentrices du signe de qualité **RGE offre globale** qui proposent des contrats de travaux en propre aux ménages ne pourront pas le recevoir l'agrément car il s'agit d'une condition d'incompatibilité avec l'activité d'accompagnateur rénovation.

# Aides Ma Prime Rénov' et CEE

hellio



# Rappel des aides pour les copropriétés

- Certificats d'Économies d'Énergie
- MaPrimeRénov' Copropriété
- L'éco-prêt à taux zéro collectif
- Les aides locales (villes, métropoles, départements, régions, Europe)



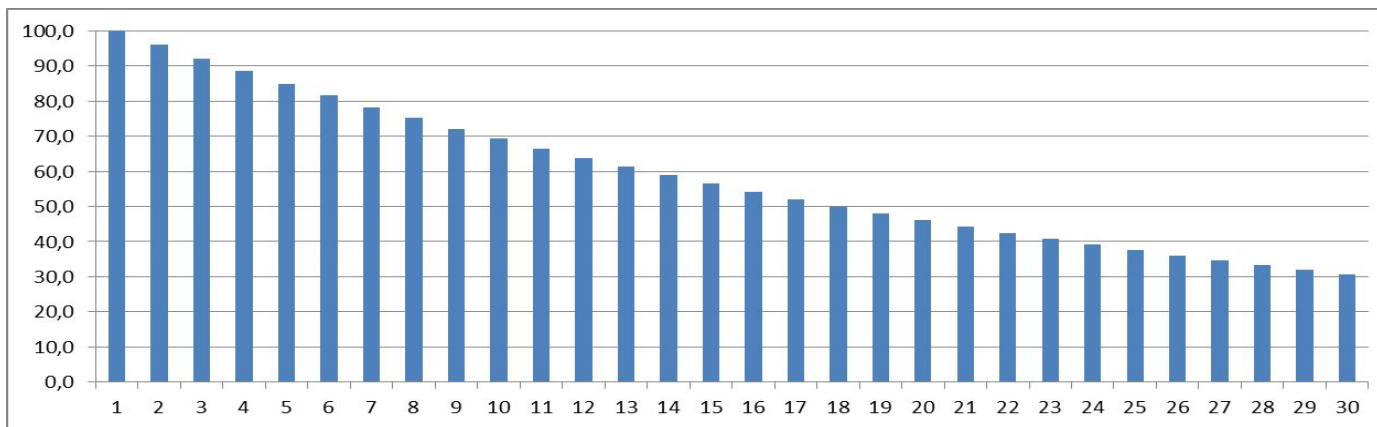
# Définition d'un CEE

- **Un bien meuble négociable, délivré par l'Etat**

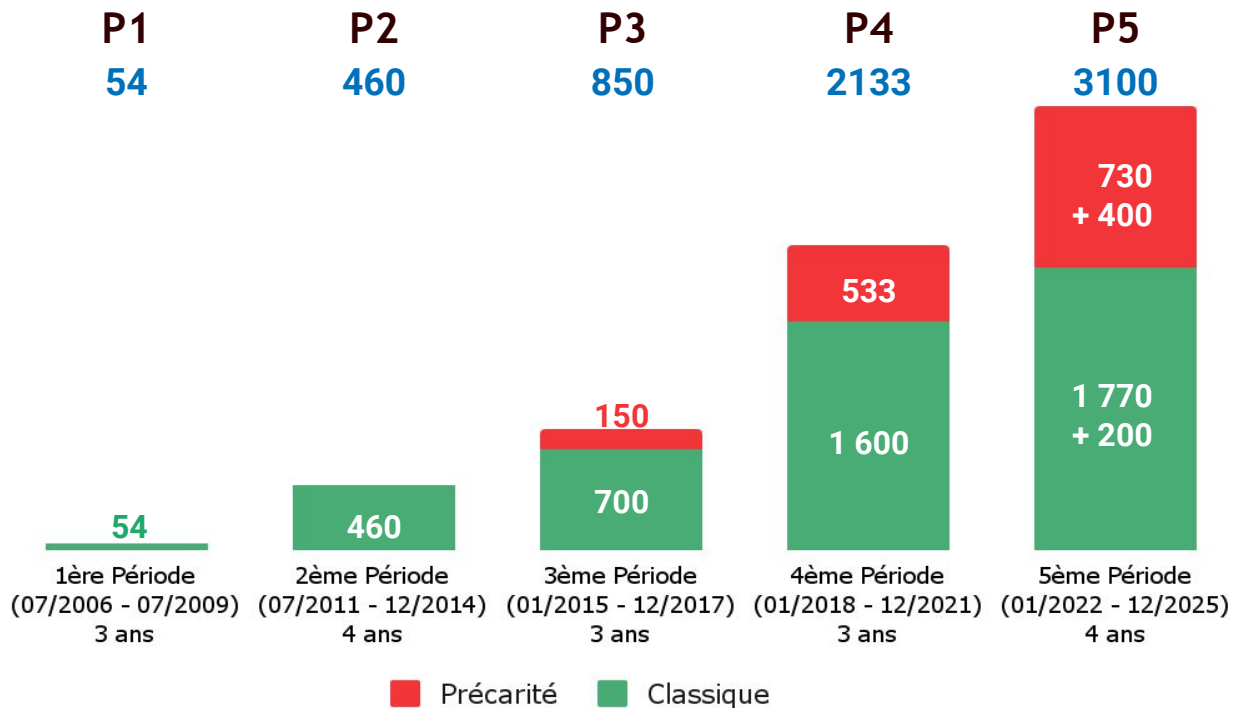
- Qui certifie la réalité et la conformité d'une action d'économies d'énergie
- Auquel est associé un volume d'économie d'énergie, exprimé en kWh cumac
- *Ex : Isolation d'un bâtiment, installation d'un moteur, formation à l'éco-conduite, etc.*

- **Unité de mesure**

- **kWh** = kilo **W**att-**h**eure, consommation d'un appareil de 1000 Watts pendant une heure
- **cumac** = **c**umulé et **a**ctualisé sur la durée de vie de l'action, avec un taux de dépréciation de 4%



# Périodes CEE (en TWhc)

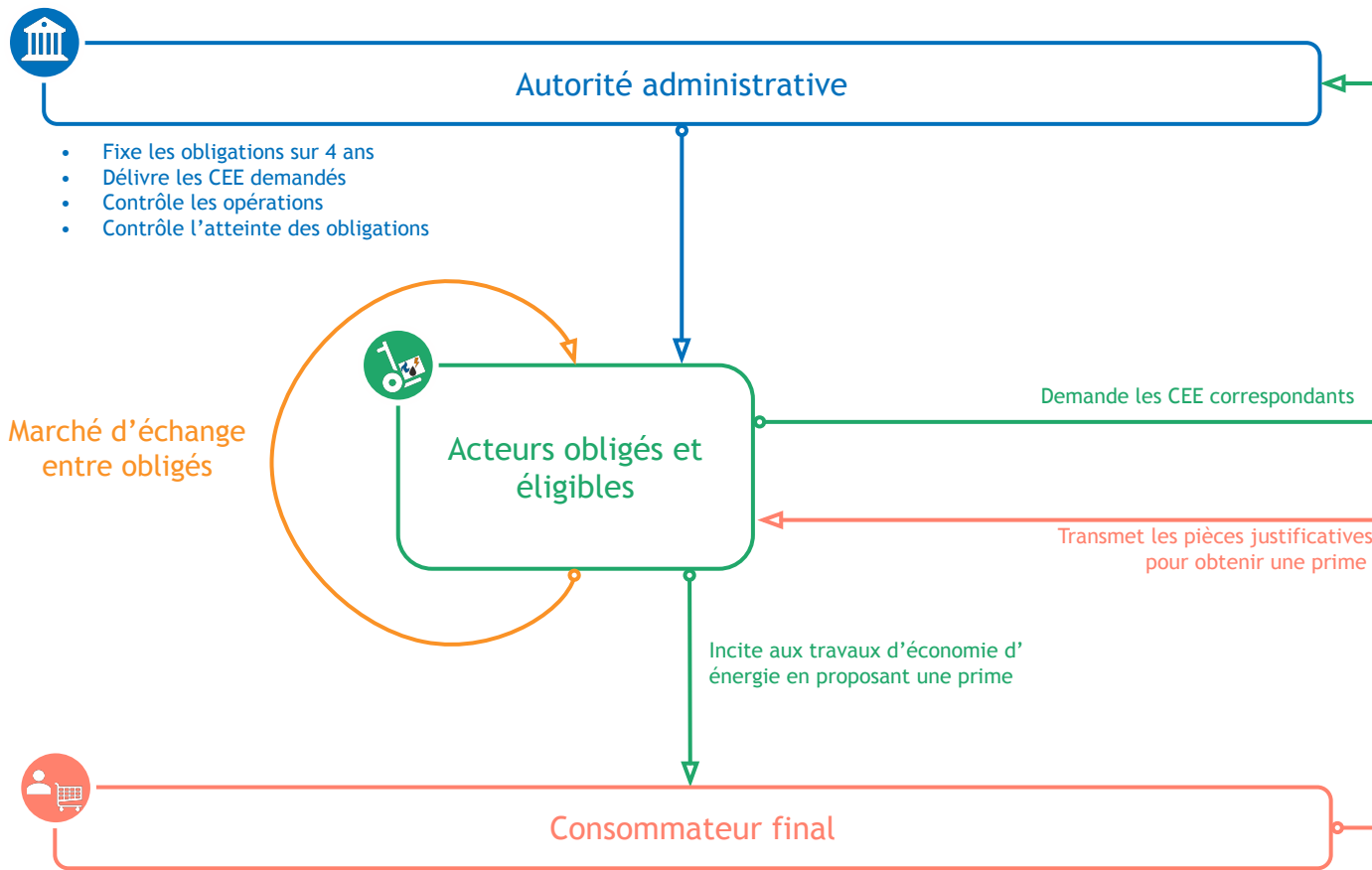


hellio

Un prono pour la P5? et la P6?



# Fonctionnement du dispositif





# Coup de Pouce Chauffage CEE

Raccordement à un réseau de chaleur pour les copropriétés :

à partir de 78 000 euros de primes pour une copropriété de 3 à 125 logements.

Raccordement à un réseau de chaleur pour les sites tertiaires :

à partir de 70 000 euros de primes pour un bâtiment jusqu'à 7500 m2.

Conditions d'éligibilité :

- Le bâtiment n'a jamais été raccordé à un réseau de chaleur
- Le réseau de chaleur est alimenté majoritairement par des énergies renouvelables et de récupérations.
- Ancien chauffage alimenté au fioul, charbon ou gaz autre qu'à condensation



# MaPrimeRénov' Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété est une aide à la rénovation énergétique déclinée en deux versions pour les copropriétés :

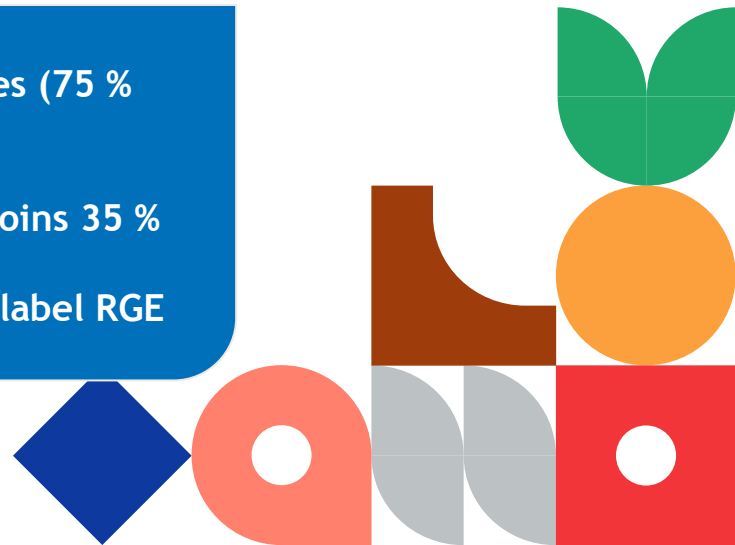
- Des primes individuelles dont peuvent bénéficier les propriétaires occupants
- Une prime collective pour le projet de rénovation globale, versée au syndicat de copropriétaires.



Pour être éligible au dispositif collectif la copropriété doit :

- être majoritairement composée de résidences principales (75 % minimum)
- être immatriculée au registre national des copropriétés
- réaliser des travaux générant un gain énergétique d'au moins 35 % post travaux
- faire réaliser les travaux par des professionnels ayant le label RGE (Reconnu garant de l'environnement)

hellio



# 1- Aide Socle

Le plafond du coût des travaux est désormais de **25 000 €** par logement.



Étant donné que la prime finance 25 % de ce coût, les copropriétaires peuvent donc obtenir **une prime de 6 250 € maximum** au titre de l'aide socle.



## 2- Aides individuelles pour foyers modestes et très modestes

Cette prime individuelle et complémentaire, est destinée aux foyers les plus modestes : ménages **bleus** et **jaunes** de MaPrimeRénov’.

- Les foyers modestes (**ménages jaunes**) : 1 500 €
- Les foyers très modestes (**ménages bleus**) : 3 000 €



### 3- Le forfait AMO de MaPrimeRénov'



L'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) est toujours obligatoire pour obtenir les aides financières. Une AMO accompagne, conseille les copropriétés, assure le suivi des travaux éligibles et élabore le plan de financement.

Le montant de la prestation est pris en charge à 30 % avec un maximum de 180 € par logement.

## 4- Bonus Sortie de passoire et Bâtiment Basse Consommation

Les deux bonus MaPrimeRénov’Copro sont toujours d’actualité en 2023 :

- **Sortie de passoire** : sortie des classes F et G du Diagnostic de performance énergétique (DPE) :  
500 € par logement
- **Bâtiment Basse Consommation** : atteinte des classes A et B :  
500 € par logement



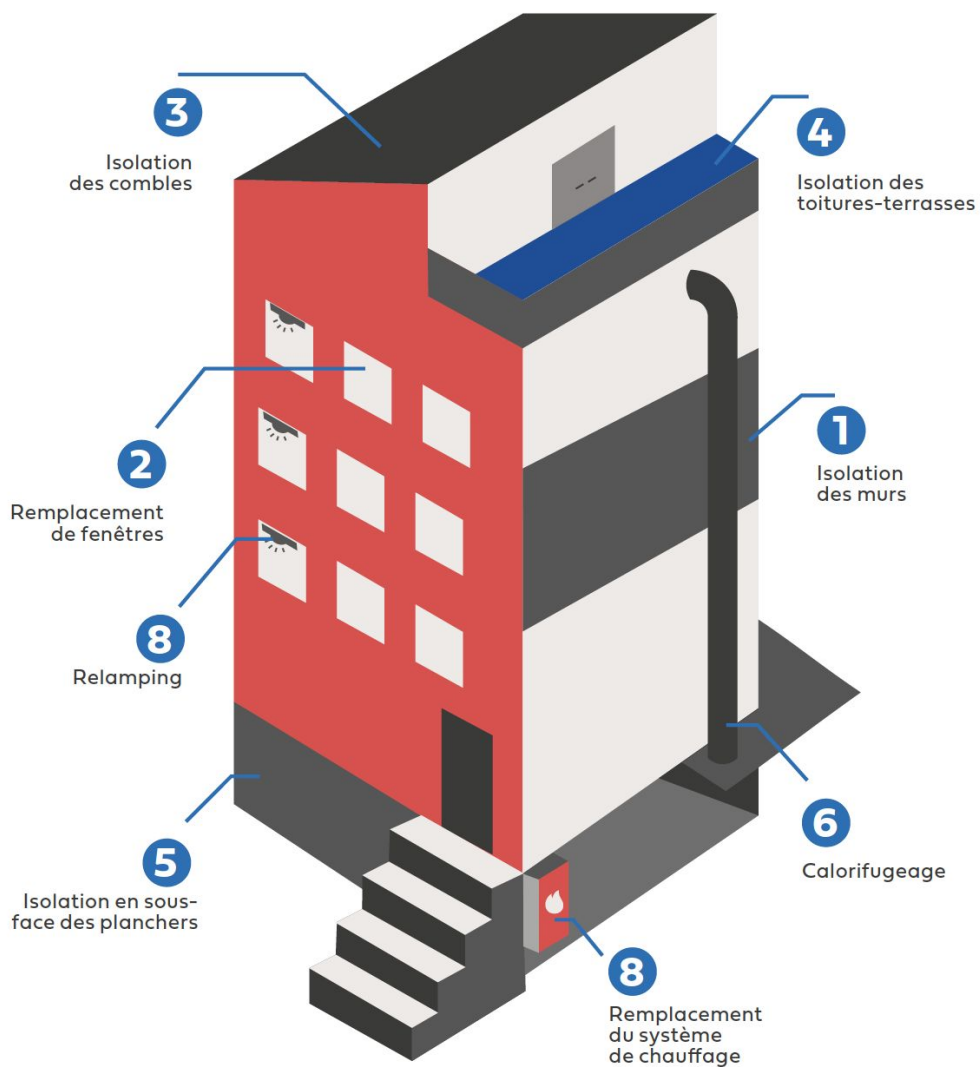


# Rénovations globales et performantes

hellio



# Exemple de travaux d'intérêt collectif



# 2 scénarios de rénovation en copropriété

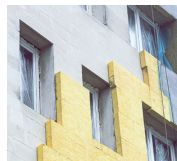
## Rénovation geste par geste



OU



OU



Isolation des  
planchers  
bas

Remplacement  
de chaudière

Isolation des  
murs par  
l'extérieur



Rénovation par étapes, pluriannuel, en traitant les enjeux énergétiques au fur et à mesure.

hellio

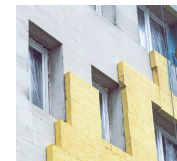
## Rénovation globale



+



+



Isolation des  
planchers  
bas

Remplacement  
de chaudière

Isolation des  
murs par  
l'extérieur



Plus performant et moins onéreux sur le long terme, mais pas adapté à toutes les copropriétés. Ce projet peut générer des **économies d'énergie importantes** pour les projets les plus ambitieux. Minimum à atteindre pour bénéficier des aides : 35% de gain énergétique.

# Les acteurs d'une rénovation globale



MOE

Le maître d'œuvre est l'exécutant qui est chargé de la bonne réalisation des travaux. Par exemple, un cabinet d'architectes, un artisan ou un bureau d'études.



MOA

Le maître d'ouvrage est le client du maître d'œuvre, qui commande la construction ou la rénovation. Il s'agit donc, ici, du syndicat des copropriétaires.



AMO

L'assistant à maîtrise d'ouvrage conseille le maître d'ouvrage et l'aide dans sa prise de décision, des premières étapes du chantier jusqu'à la réception des travaux.

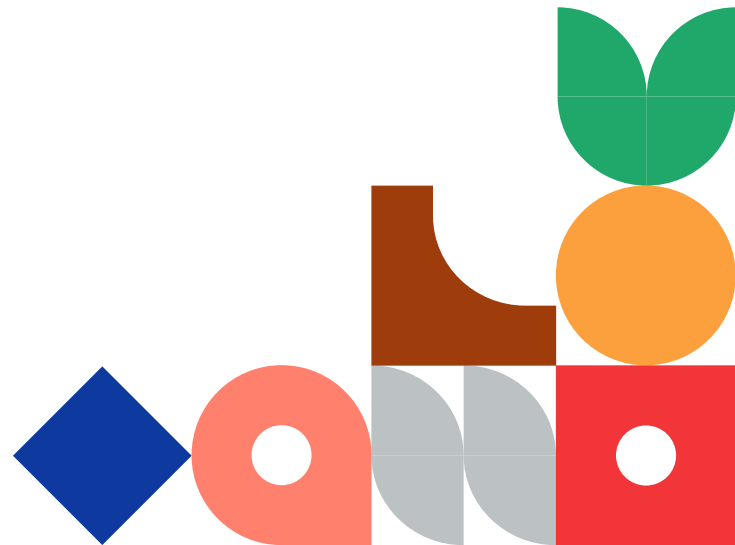
# L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

L'AMO délivre des conseils à la fois **techniques, sociaux, financiers et administratifs**.

La copropriété est ainsi accompagnée de A à Z, aux différents stades du projet de rénovation.

Il est obligatoire pour l'obtention de MaPrimeRenov' Copro

hellio



# Mission 1 : réalisation des études préalables



L'AMO réalise l'audit énergétique avec le bureau d'études et étudie les résultats. Il peut apporter des conseils sur la priorisation des travaux, ou encore pour maximiser les gains énergétiques potentiels.

# Mission 2 : enquête sociale



L'AMO réalise une enquête auprès des résidents, afin de déterminer ceux qui pourraient avoir droit aux aides individuelles (ménages modestes et très modestes), à d'autres aides; et pour remonter des données sur l'inconfort, le taux d'occupation, etc.

Cela peut permettre de mieux diriger le programme de travaux en prenant en compte des pathologies de l'immeuble, et en prenant en compte les souhaits des occupants.



# Mission 3 : mobilisation des financements

L'AMO peut intervenir après que l'architecte ou le bureau d'études a livré la synthèse technique des scénarios de travaux. Notamment, en réalisant le plan de financement prévisionnel, dans lequel seront inclus les différentes aides disponibles.

Le syndic et l'AMO peuvent par ailleurs travailler ensemble à la recherche des financements, en constituant les dossiers de demande auprès des organismes bancaires.





# Mission 4 : accompagnement sur la réalisation et la réception des travaux

L'AMO peut participer aux réunions de chantier hebdomadaires avec le représentant du syndicat des copropriétaires, le comité de rénovation, le syndic et le maître d'œuvre.

Puis, le syndic va réceptionner les travaux aux côtés de l'AMO en vérifiant l'absence de malfaçon. Enfin, l'AMO pourra quantifier les gains énergétiques réalisés grâce aux travaux.

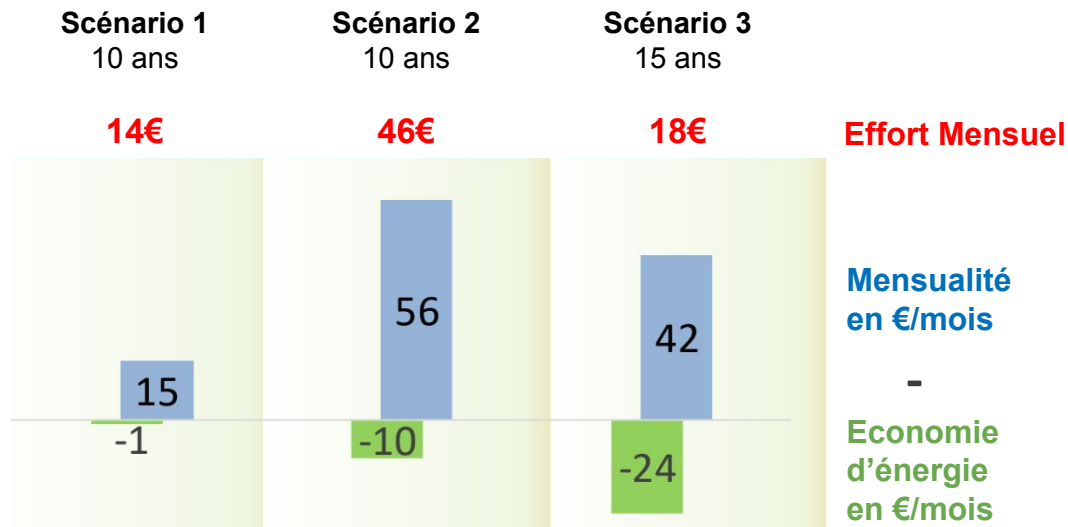


# Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO)



L'AMO intervient en parallèle de la maîtrise d'œuvre après que l'architecte ou le bureau d'études ait livré la synthèse technique des scénarios de travaux. Notamment, en réalisant le plan de financement prévisionnel, dans lequel seront inclus les différentes aides disponibles.

Exemple d'effort  
Mensuel pour un  
copropriétaire d'un T2  
avec revenu Modeste



# L'ingénierie financière d'une rénovation globale

hellio



# Comment ça marche ?

L'AMO établit le plan de financement en **calculant les aides possibles** pour la rénovation globale. Il simule les **quotes-parts par copropriétaire**.

Puis, il affine son plan de financement au fur et à mesure que le projet, les aides, puis les entreprises et leurs chiffrages sont connus.

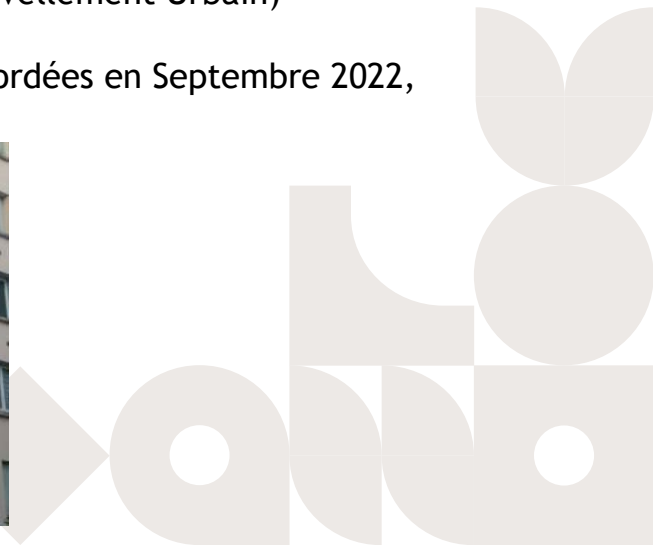
L'AMO mobilise également **les acteurs financiers** auprès desquels les copropriétaires pourront **contracter un prêt** si nécessaire (Eco-PTZ)

**hellio**

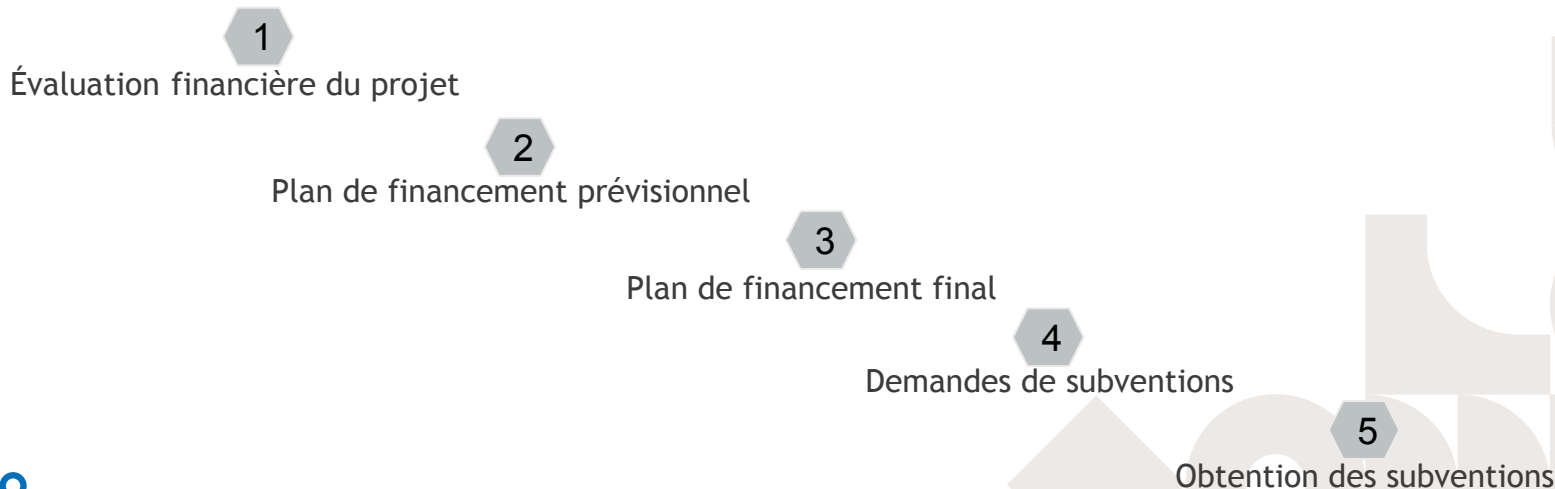


# Cas concret sur une copropriété à Toulouse (46 logements)

- Etat des lieux : travaux en cours de finalisation
- Projet permettant d'atteindre **40 % de gain énergétique**
- Copropriété située en NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)
- Audit réalisé en 2019, travaux votés en Février 2022, subventions accordées en Septembre 2022, démarrage des travaux en Février 2023



# Étapes de l'ingénierie financière



# Évaluation dans le cadre de l'audit énergétique

- Sur le scénario maximum:
  - Coût estimatif total des travaux et MOE : 800 000 € TTC
  - Montant total estimatif des aides: 325 000 €
- Sur l'audit, il s'agit d'une première estimation générale permettant de se projeter, mais pouvant évoluer au cours du projet.
- En parallèle, l'AMO réalise une enquête sociale et identifie les bénéficiaires d'aides individuelles (3 000€ très modestes, 1 500 € modestes).
  - Sur cette copropriété : 3 ménages modestes éligibles

AMÉLIORATIONS ÉTUDIÉES				
Mise en place d'une isolation thermique au niveau des combles en toiture		✓	✓	✓
Remplacement des ampoules par des diodes électroluminescentes	✓	✓	✓	✓
Remplacement de la production de chaleur vétuste			✓	✓
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)			✓	✓
Mise en place d'une isolation thermique du plancher bas				✓
Consigne de température en période d'occupation et en période nocturne et d'inoccupation			✓	✓
Isolation du réseau hydraulique de chauffage	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation hybride			✓	✓

# Plan de financement

Plan de financement prévisionnel		
Coût de l'opération	HT	TTC
Coût des travaux subventionnables *	611 280,00 €	655 434,00 €
Coût des travaux non subventionnables *	160 896,00 €	176 509,00 €
Honoraires subventionnables ( maîtrise d'oeuvre, CSPPS, bureau de contrôle ... ) *	66 182,00 €	73 243,00 €
Honoraires non subventionnables ( syndic, assurances, frais financiers ... ) *	62 035,00 €	69 276,00 €
<b>Coût total de l'opération :</b>	<b>900 393,00 €</b>	<b>974 462,00 €</b>
<b>Aide(s) publique(s)</b>		
Aide de l'ANAH (hors primes)		168 696,00 €
Prime copropriété fragile		138 000,00 €
Intercommunalité (communauté d'agglomération, de communes, établissement public territorial...)		19 000,00 €
<b>Total prévisionnel des aides publiques :</b>		<b>325 696,00 €</b>

Type de travaux	Bât.	Montant des travaux HT	Montant des travaux TTC
Isolation du clos et couvert	-	65 000,00 €	71 500,00 €
Ventilation	-	45 144,00 €	47 401,00 €
Chaufferie / chauffage / climatisation	-	2 708,00 €	2 857,00 €
Réseaux et fluides	-	137 200,00 €	150 920,00 €
Menuiseries parties communes	-	114 429,00 €	125 638,00 €
Isolation du clos et couvert	-	407 695,00 €	433 627,00 €
		<b>772 176,00 €</b>	<b>831 943,00 €</b>

Nom	Prénom	Adresse propriétaire	Tantièmes généraux	Typologie	TOTAUX			
					TOTAL QUOTE PART ENGAGÉE	TOTAL SUBVENTION ANAH MPR	TOTAL SUBVENTIONS	TOTAL QUOTE PART A APPELER
ROUAULT	Emilien	X	111	T4	26 346,67 €	5 245,22 €	11 106,00 €	15 240,68 €
DUPONT	Tanguy	X	90	T3	21 362,17 €	4 252,88 €	10 504,86 €	10 857,30 €



# Montants finaux

Montant total des travaux TTC (travaux et honoraires)	931 440,15 €
Assurance Dommage Ouvrage	18 257,93 €
Honoraires syndic	16 584,00 €
Montant total MPR Copro	187 872,00 €
Montant total Toulouse Métropole	76 949,00 €
Aide AMO Toulouse Métropole	7 497,00 €
Montant total Prime Copropriété fragile	138 000,00 €
Aide individuelle	4 500,00 €
<b>Total aides</b>	<b>414 818,00 €</b>
Total Reste-à-charge immeuble	554 462 €

Quote-Part moyenne engagée (avant aides)	21 006,13 €
Aide moyenne par ménage	9 017,78 €
Quote-Part moyenne	12 053,52 €
% de financement	43%

Avec un ECO PTZ : 52 € / mois à rembourser sur 20 ans  
A comparer avec une baisse de 40% des frais de chauffage estimée à 40 € / mois à prix de l'énergie stable, et une baisse des frais d'entretien sur les années qui suivent

Année	économie	coût emprunt	coût	dépense cumulée			Informations concernant l'opération
1	480	624	144	144			montant mensuel de l'économie d'énergie en € année 1
2	497,76	624	126,24	270,24			40
3	516,18	624	107,82	378,06			montant mensualité
4	535,28	624	88,72	466,79			52
5	555,08	624	68,92	535,71			Augmentation annuelle du prix de l'énergie
6	575,62	624	48,38	584,09			3,70%
7	596,92	624	27,08	611,17			
8	619,00	624	5,00	616,17			
9	641,91	624	-17,91	598,26			
15	798,26	624	-174,26	-39,85			
16	827,79	624	-203,79	-243,65			
19	923,12	624	-299,12	-1043,38			
20	957,28	624	-333,28	-1376,65			



## Qui ?

- + Monopropriété construite avant 1948, à Saint-Etienne
- + 1 bâtiment et 11 logements
- + Surface habitable de 565,42 m<sup>2</sup>
- + Système de chauffage : Individuel



## Avant travaux :

F

- + Isolation en sous face des sols
- + Isolation des murs par l'extérieur
  
- + Isolation des combles
- + Installation d'une VMC collective hygroréglable de type B
- + Remplacement de la chaudière par une PAC Air/Eau

## Après travaux :

C

- + Gain énergétique de 90 %
- + Passage de l'étiquette énergie de G à C, soit une réduction de 96 % des émissions (60 tonnes de CO<sub>2</sub> émises avant travaux vs 2,2 tonnes après travaux)

## Montant des travaux

**234 273 €**

## Montant honoraires (estimatif)

**41 554 €**

**- 160 619 € d'aides :**

**73 554 € d'aide locale**

**54 065 € Prime CEE Hellio  
(Coup de pouce Rénovation globale)**

**33 000 € d'aide supplémentaire  
Métropole (3000 euros par logement)**

Reste à charge  
total

**115 198 €**

# Session Questions / Réponses

hellio



# hellio

50 rue Madame de Sanzillon  
92110 Clichy

[copropriete.hellio.com](http://copropriete.hellio.com)

## Hellio Copropriété

[habitatcollectif@hellio.com](mailto:habitatcollectif@hellio.com)  
01 84 80 06 71

Tanguy Dupont  
[tdupont@hellio.com](mailto:tdupont@hellio.com)

