



Rencontre N°2

Les aides et étapes clés de la rénovation énergétique en copropriété

Villeneuve-la-Garenne, le 21 mars 2024



Agenda



1 Bienvenue

2 Présentation de l'Établissement Public Territorial **Boucle Nord de Seine**

3 L'habitat privé à Villeneuve-La-Garenne

4 Pourquoi Rénover ?
Quelles sont les étapes d'une rénovation réussie ?

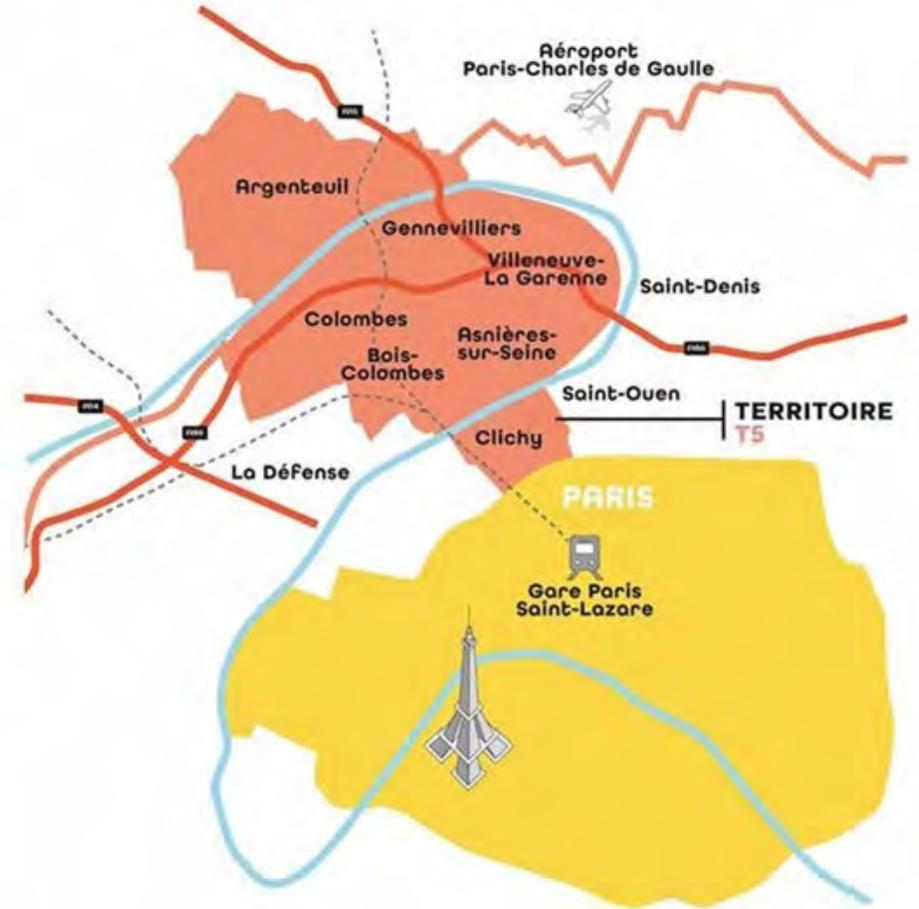
5 Les Aides
Quelles aides financières pour ma copropriété, avec quels acteurs ?

6 Vos Questions



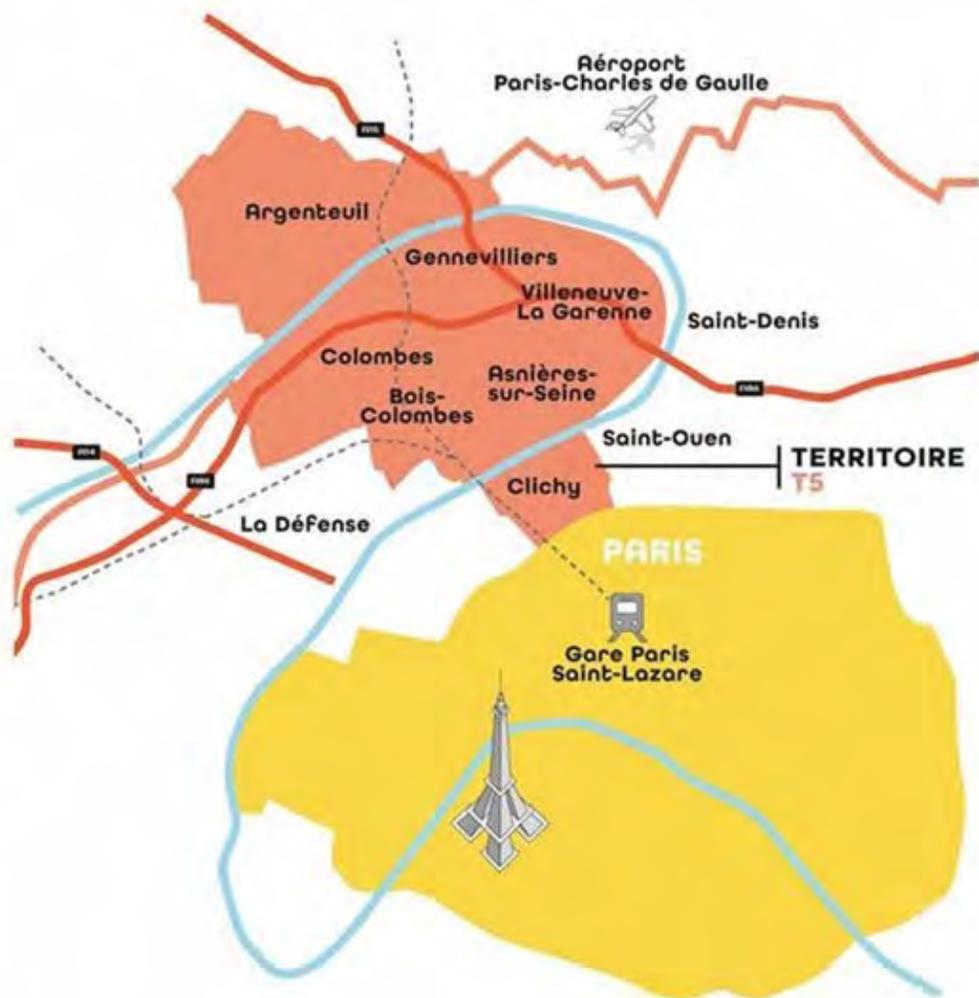
1.

L'Établissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Le territoire de Boucle Nord de Seine

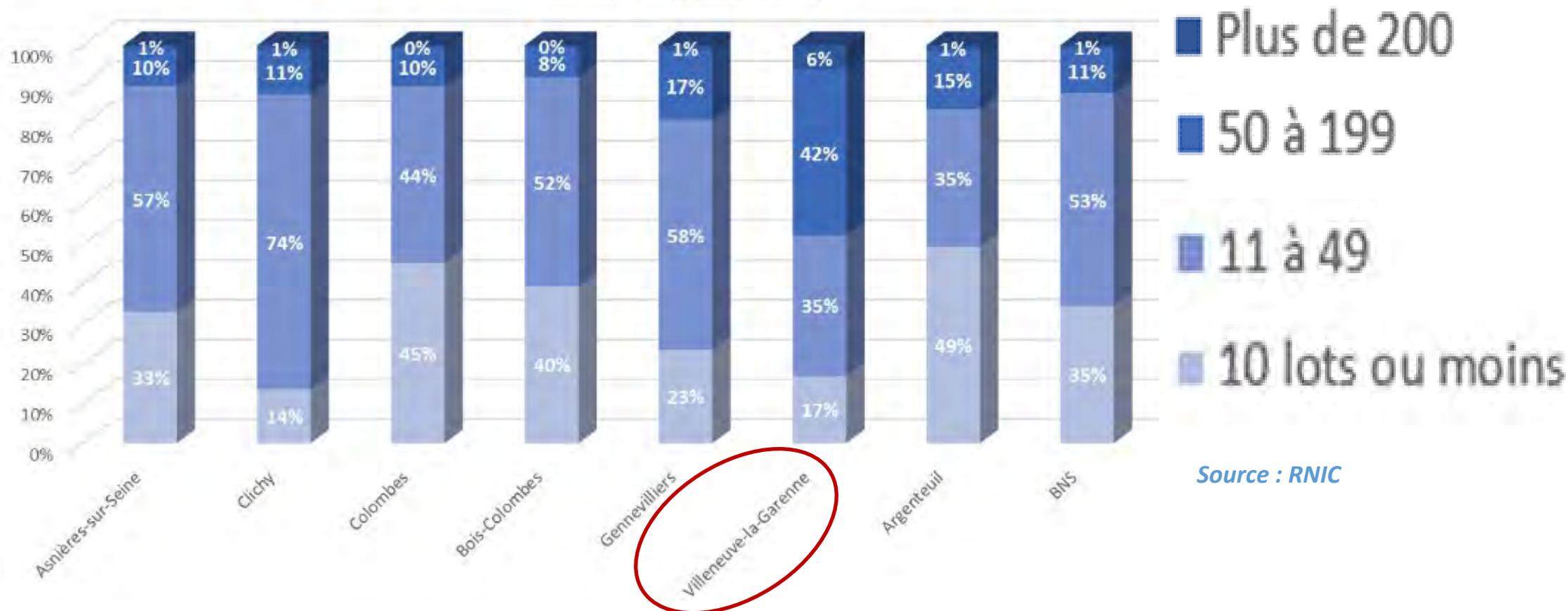


- 7 Communes
- 449 272 habitants
- Plus de 183 000 emplois
- 185 694 résidences principales
- Dont 100 067 logements en copropriétés (au sein de 5 855 copropriétés), soit un peu plus de la moitié des logements (54%), c'est-à-dire un mode d'habiter dominant dans le territoire

Sources : RP 2019 – INSEE et FILOCOM 2019

Les copropriétés dans Boucle Nord de Seine : des réalités diverses

Répartition des copropriétés par taille de lots d'habitation
en nb de copropriétés



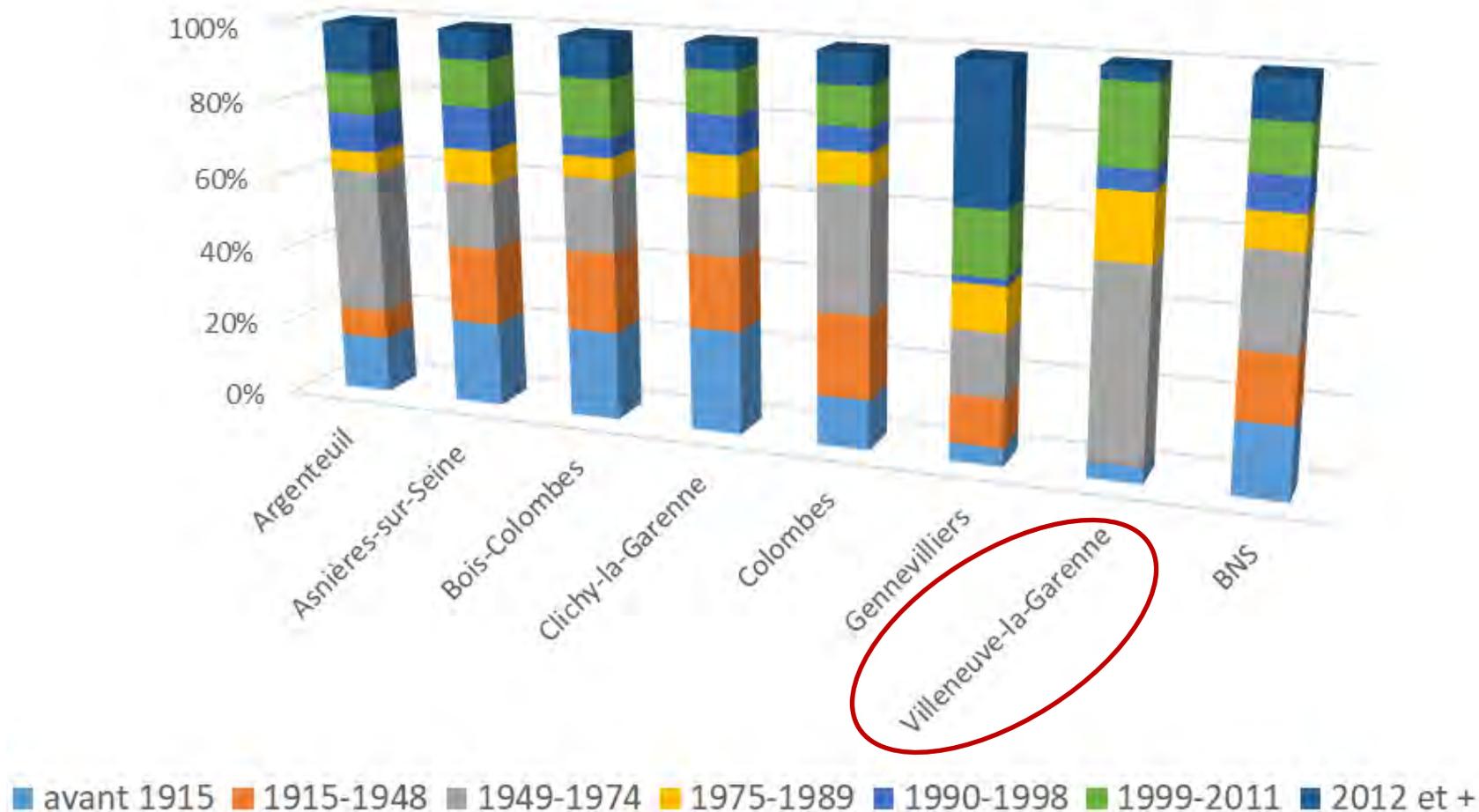
Une majorité de petites et moyennes copropriétés (87% inférieures à 50 lots), essentiellement construites avant 1949. Parmi ces petites et moyennes copropriétés, plus de la moitié sont construites en structure briques

Les copropriétés dans Boucle Nord de Seine : des réalités diverses

60% du parc en copropriétés construits avant 1975 (1^{ère} réglementation thermique)

Un enjeu fort de rénovation énergétique

Répartition des logements en copropriétés par époque de construction en nb de logements



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

- Dans un partage avec la Métropole du Grand Paris, l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine est compétent pour exercer toutes les actions relatives à
 - **l'amélioration du parc immobilier,**
 - **la réhabilitation et la résorption de l'habitat insalubre** par des :
 - **opérations programmées d'amélioration de l'habitat** comme l'OPAH de Gennevilliers ou l'OPAH Val Notre Dame à Argenteuil,
 - **dispositifs préventifs** (permis de Louer et Permis de Diviser), 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.
- **ACTION MENEES depuis 2021 : le guichet « Rénov' Habitat Boucle Nord de Seine »**
 - **animé par l'Association SOLIHA Grand-Paris**
 - **pour l'accueil, l'information et l'accompagnement des propriétaires, en maisons individuelles et en logements collectifs.**



2.

L'habitat privé de Villeneuve-La-Garenne

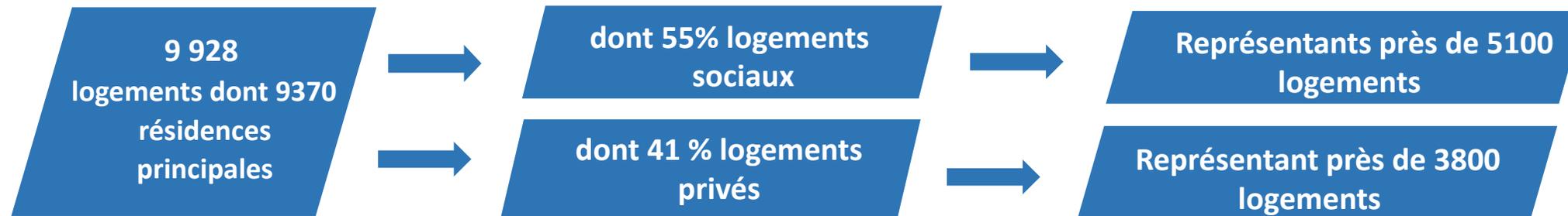


SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Données de cadrage sur le parc d'habitat privé Rappel de l'analyse d'urbanisme (2020)

Le contexte socio-démographique

- ❑ Près de 25 000 habitants avec une reprise à la hausse de la population depuis 2017
- ❑ Une part importante de ménage familiaux (51%) mais un vieillissement général (18,7% plus de 60 ans)
- ❑ Des ménages aux revenus modestes dont le profil est proche de celui de la Seine-Saint-Denis
- ❑ Des locataires du parc social largement surreprésentés (55%) et des propriétaires occupants sous-représentés (25%)
- ❑ Des locataires du parc privé plus pauvres que ceux du parc social



Source: INSEE et FILOCOM 2019



L'habitat privé à Villeneuve-la-Garenne

Rappel de l'analyse d'Urbanis (2018)

Un parc privé majoritairement en copropriété

Type d'habitat majoritaire privé	Nb logements	%
Habitat individuel privé	460	14%
Copropriétés < 15 logts	156	5%
Copropriétés 15-49 lgts	496	15%
Copropriétés >=50 lgts	2178	64%
Immeuble collectif en mono privée	105	3%
Total	3395	100%

Type d'habitat majoritairement public	Nb logements	%
Copropriété mixte à dominante publique/parapublique (HLM et SEM)	1524	15%
Total commune	9975	100 %

Source: Majic 2017

Des types d'habitat privé aux profils variés

- Un habitat individuel vieillissant
- Un parc résiduel d'habitat collectif en monopropriété
- Des petites copropriétés récentes et à l'occupation plus jeune
- Des grandes copropriétés dont l'occupation se renouvelle, attractives pour des familles modestes
- Des copropriétés mixtes majoritairement grandes de deux types: à majorité privée ou majorité HLM ou SEM

Un habitat privé marqué par les grandes copropriétés des années d'après-guerre

- Une majorité du parc privé (65%) se regroupe dans 20 copropriétés de plus de 50 logements
- Peu de logements privés anciens (<1949)
- De grands copropriétés toutes construites après 1949



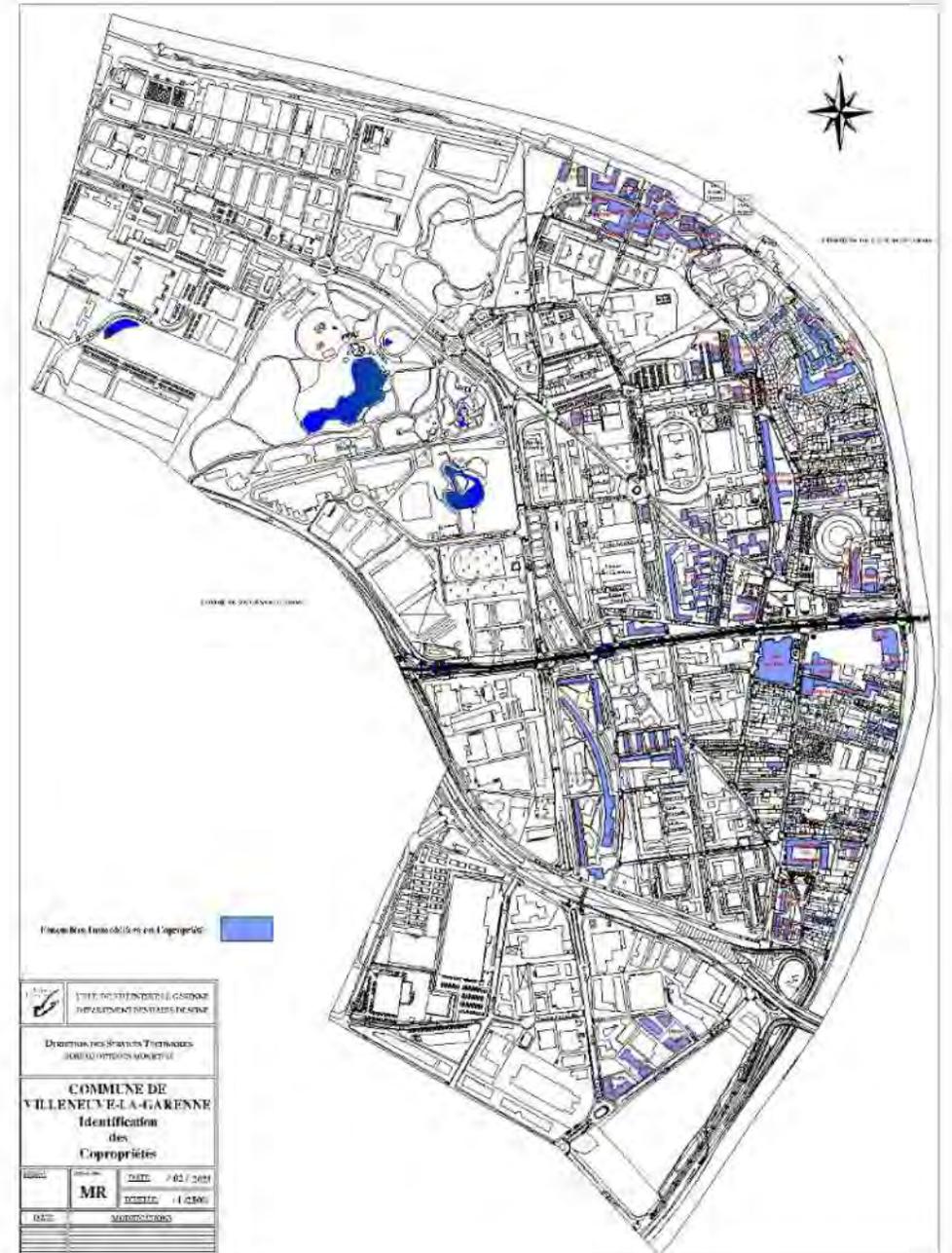
L'habitat privé à Villeneuve-la-Garenne

Un parc de logements privés minoritaire, plutôt occupé par des propriétaires occupants

- Un parc privé minoritaire et relativement restreint
- Essentiellement collectif et constitués en copropriétés
- Peu de petits logements (T1-T2) mais aussi peu de grands logements (T5 ou plus)
- Une majorité de propriétaires occupants (58%)
- 83 copropriétés dont 8 copropriétés mixtes

Taille des copropriétés mixtes en fonction de leur statut d'occupation dominant

	50-100 logements	100-200 logements	200 logements et plus
Nbre copros	1	4	3
Copropriétés mixtes à dominante privée		Les Impressionnistes (Allée des Impressionnistes)	Ilot du Mail
Copropriétés mixtes à dominante HLM		56 rue des Augustins	1001 Vies Habitat (= Coopération et Famille)
Copropriétés mixtes à dominante SEM	Résidence de Villeneuve E1 (1 imp J Moulin)	- Résidence de Villeneuve D3 (31-33 av J Moulin) - Résidence de Villeneuve J (54 av J Moulin)	Résidence de Villeneuve H, 10-50 avenue Jean Moulin



Quelles interventions en faveur des copropriétés ?

- ❖ Un premier programme d'actions entre 2018 et 2021:
 - Une étude de caractérisation du parc privé de la ville
 - Un outil de **veille et d'observation des copropriétés (VOC)** pour suivre l'évolution de l'ensemble des copropriétés de la commune et repérer d'éventuelles nouvelles copropriétés fragiles afin de proposer une stratégie d'intervention adaptée
 - Une étude pré-opérationnelle sur la copropriété «Ilot du Mail»
 - Un programme **opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés (POPAC)** portant sur 6 copropriétés de la ville
 - Un cycle de formations pour les copropriétés animé par l'ARC

- ❖ Un deuxième programme d'actions depuis 2021:
 - La mise en place du guichet unique par l'EPT, en lien avec les communes:
 - offrir un service d'accueil d'informations et d'accompagnements aux ménages et syndicats des copropriétaires souhaitant engager des travaux
 - organiser un cycle d'ateliers et de réunions d'informations sur l'ensemble des villes de l'EPT
 - Lancement, en 2022, d'une phase d'élaboration d'un plan de sauvegarde sur la copropriété «Ilot du Mail» copropriété intégrée dans le projet urbain du centre-ville



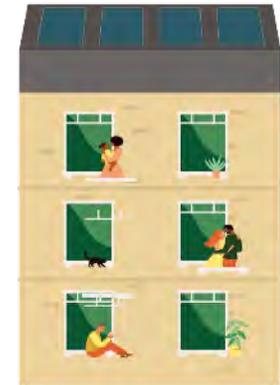
3.

Pourquoi rénover?
Défis et opportunités
pour pérenniser le
patrimoine



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

La rénovation énergétique, une priorité nationale, une urgence sociale



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**.

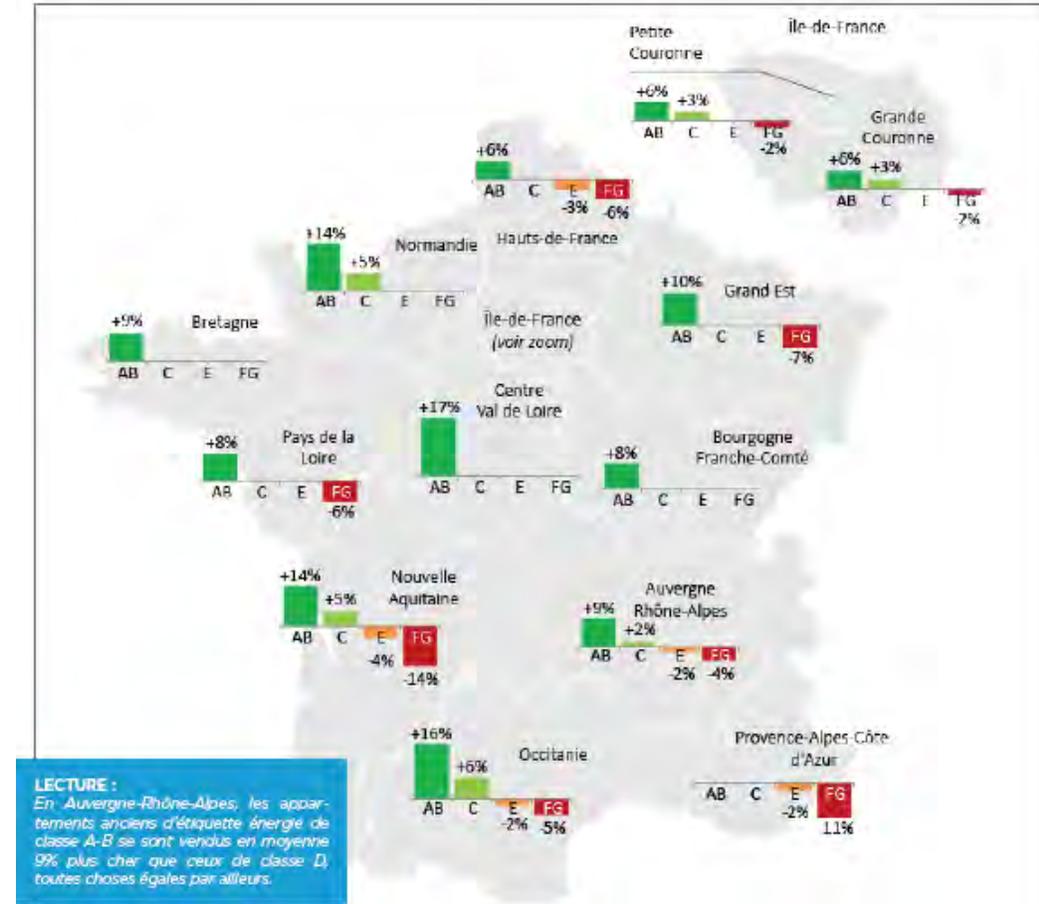
Pour cela, il faudra réaliser **700 000** rénovations complètes par an.

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.

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

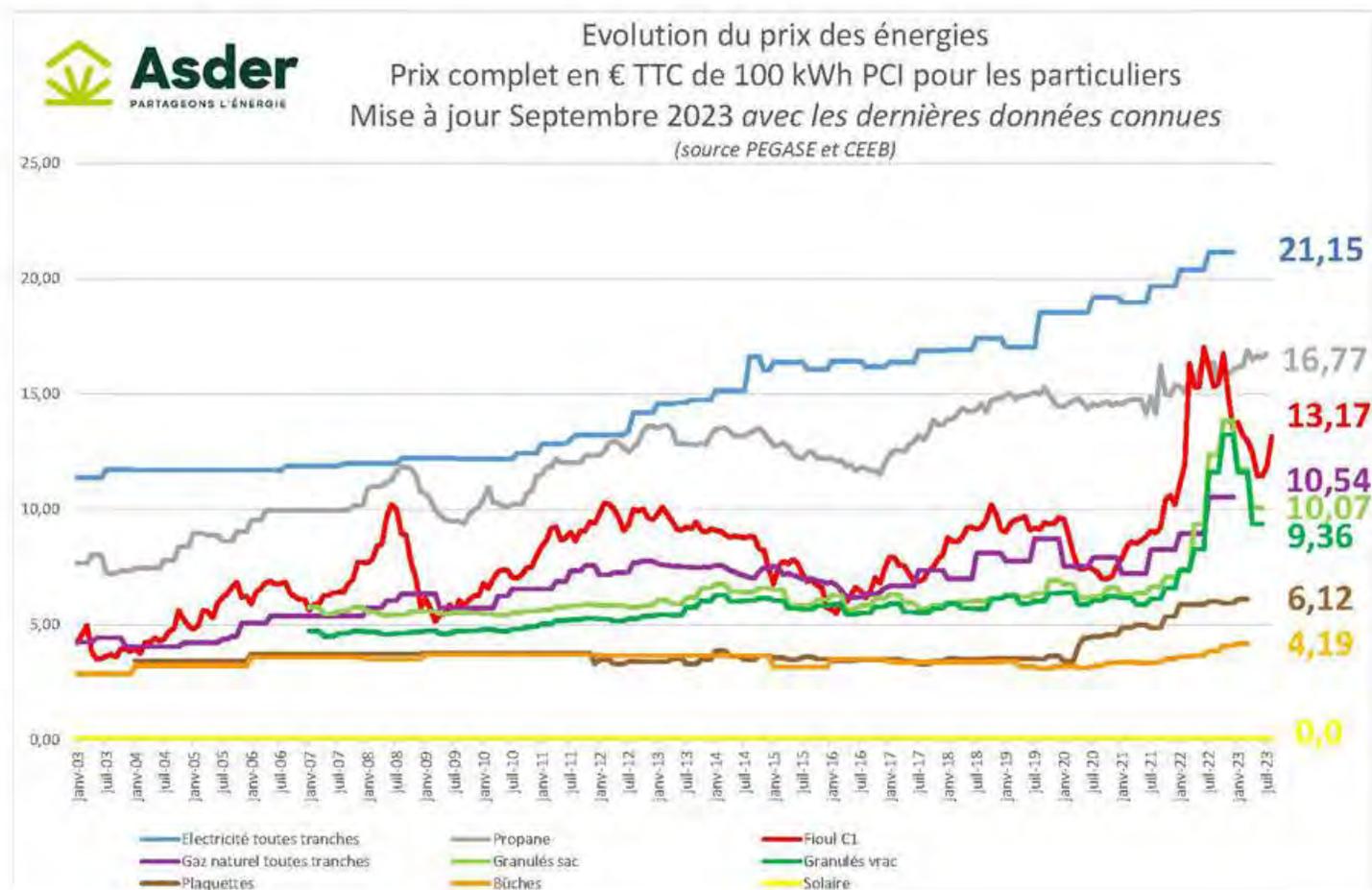
- Amélioration du confort d'hiver et d'été
- Économies d'énergie et protection contre de futures hausses
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Amélioration de la qualité de l'air et de l'acoustique
- Entretien de la copropriété (pérennité)
- **Maintien ou valorisation du patrimoine voire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



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

Augmentation du prix de l'énergie



« l'énergie la moins chère est celle que l'on ne consomme pas »

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	/

« Quand engager une rénovation ? »

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)* »

« Par où commencer ? »

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)



Études thermiques et architecturales : Faire un point zéro du bâtiment

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.

Études thermiques et architecturales : les dates clés

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

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.

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).



Quel diagnostic choisir ?

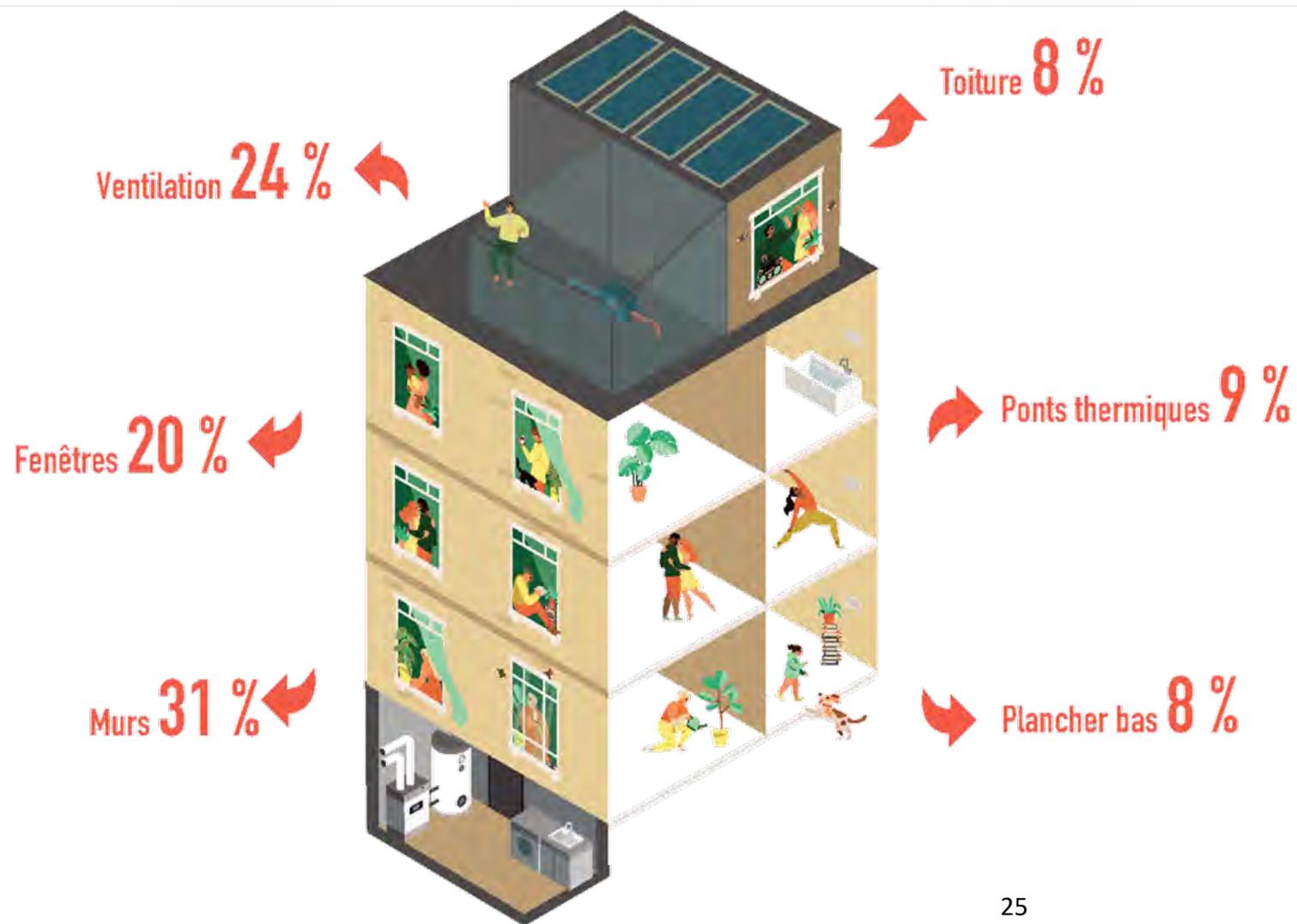
Type de diagnostic	Proposition de scénarios de travaux	Proposition technique et patrimoniale	Ingénierie financière	Prestations complémentaires	Gain énergie travaux	Obligatoires ?
DPE collectif diagnostic de performance énergétique	✗	✗	✗	✗	✗	✓
Audit global	4 scénarios (0%, 20%, 35%, BBC)	✓	Oui : projet 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		✓	✓

4.

Quelles sont les
étapes d'une
rénovation réussie ?



Quelles sont les déperditions énergétiques d'un immeuble ?



« Où va le chauffage ? »

7 points à traiter pour une rénovation globale

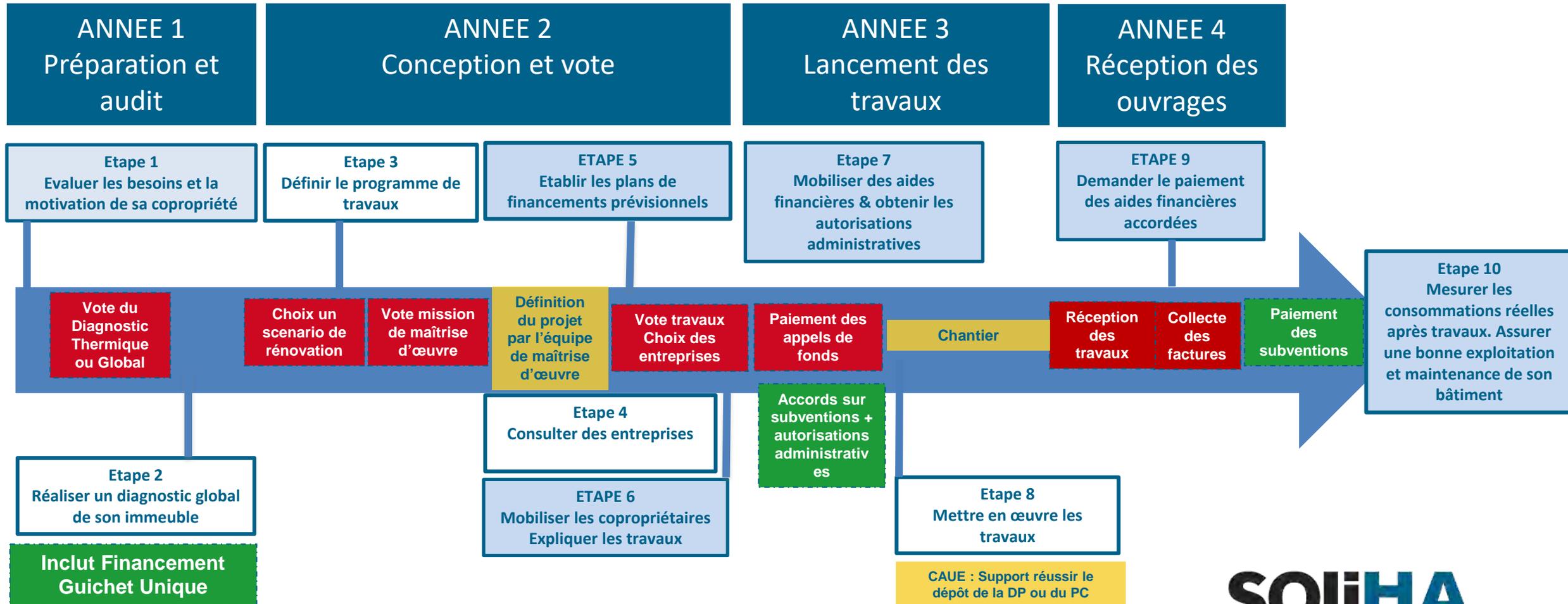
« Et les panneaux solaires ? »



Les 10 étapes de la rénovation énergétique

COPROPRIETE
 ORGANISMES
 FINANCEURS
 MAITRE
 D'OEUVRE

Assistance à la
 Maîtrise
 d'Ouvrage (AMO)



CAUE 92 présentation

« Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Hauts-de-Seine est une association à échelle départementale, née sous la loi de l'architecture de 1977. »

Sophie Thollot, Directrice du CAUE 92



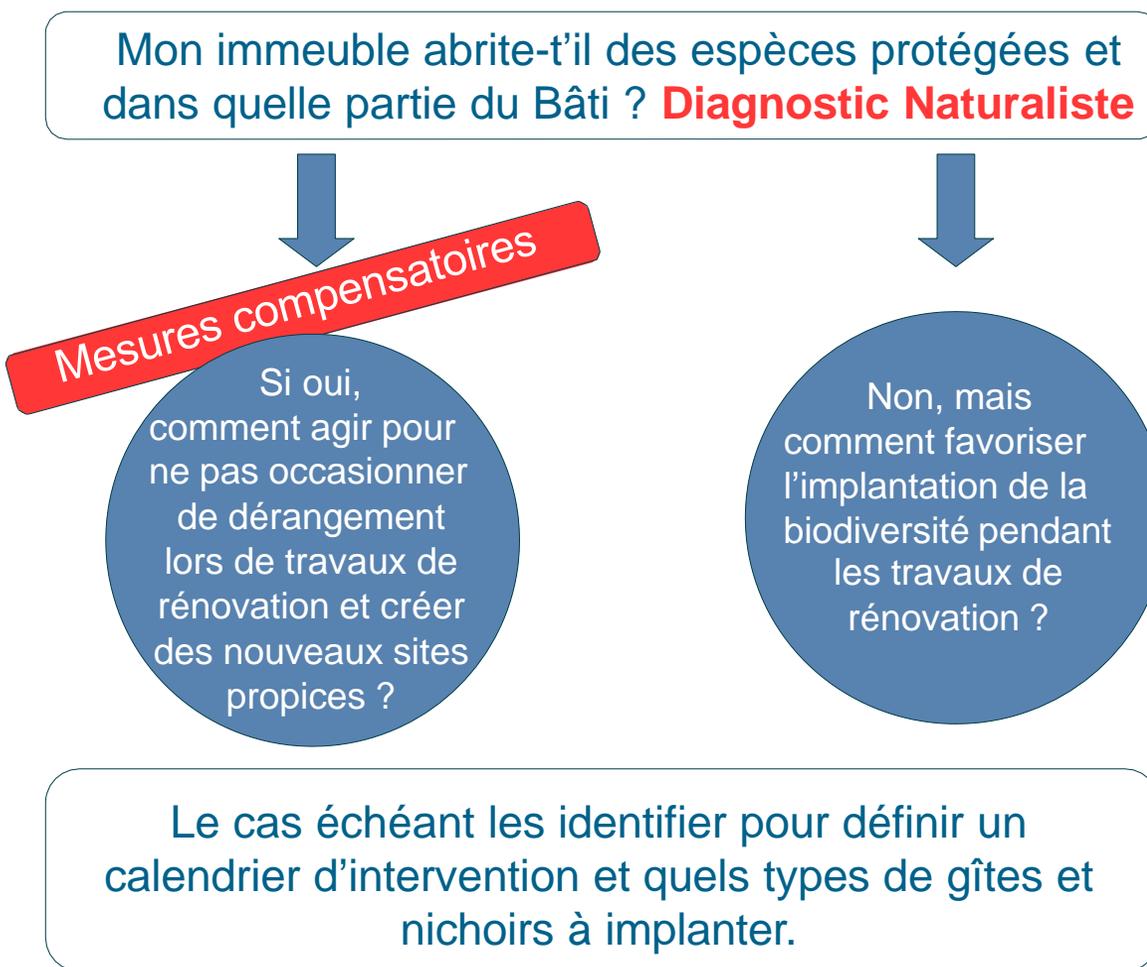
Quelles sont ses missions premières ?

- L'accompagnement des collectivités
- Sensibiliser le grand public à la qualité architecturale et le cadre de vie
- Une aide à la formation

Pourquoi faire appel à un CAUE ?

- Quel rôle peut jouer le CAUE dans le processus de projet de rénovation énergétique du particulier ou d'une copropriété ?
- Quels partenariats avec d'autres services pour accompagner un projet collectif ?
- Quelques ressources utiles .

Autre opportunité de la rénovation énergétique : préserver la biodiversité



Les écologues peuvent vous accompagner dans cette démarche nécessaire.

UN DÉCLIN FORT ENCLENCHÉ DEPUIS LES ANNÉES 80

Evolution des populations d'espèces sauvages vivant dans le bâti.



Oiseaux

Martinets,
Hirondelles,
Moineaux...



- 33 % entre
1989 et 2021



Chiroptères



- 43 % entre
2006 et 2021

EXEMPLE D'IMPLANTATION DANS UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR



Nichoires pour
Martinet noir
(niche en colonie).



Gîte pour
Chauve-souris.



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



5.

Aides financières



Les aides financières à la rénovation énergétique

Aide à l'audit et à la conception

Les critères d'éligibilité à l'aide de la Métropole pour la réalisation d'un DTG ou d'une étude de conception par un MOE :

- Inscription de la copropriété sur la plateforme Coach Copro et immatriculation de la copro au registre national des copropriétés
- Utilisation du référentiel DTG 2023 - MOE 2023
- Recours à un professionnel certifié RGE issu de l'annuaire Coach Copro
- Immeuble de plus de 15 ans et localisé sur le territoire de la MGP
- Accompagnement par un ou une conseiller·ère France Rénov' pour **faire des travaux vers 35% d'économies d'énergie**

La marche à suivre pour bénéficier de l'aide de la MGP :

La première étape est l'inscription sur le Coach Copro, avant un premier rendez-vous avec nos équipes.

Copropriété



- Bénéficiaires :
Syndicat des copropriétaires (au moins 75% des lots principaux d'habitation)
- Diagnostic technique global (DTG) intégrant une étude énergétique :
Aide forfaitaire de **5 000 €** maximum*
- Maîtrise d'œuvre (MOE) « rénovation globale » :
Aide forfaitaire de **10 000 €** maximum*

Les aides financières à la rénovation énergétique

Panorama

DE MULTIPLES AIDES POUR FACILITER LE FINANCEMENT



[Le guide de l'Anah](#)

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.

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

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/](http://calculateur-cee.ademe.fr/)

Les aides collectives : zoom sur Ma Prime Rénov' Copropriétés

Qu'est-ce que c'est ?

- ✚ Une subvention collective de l'ANAH 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

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



MPR COPROPRIETE au 1^{er} Janvier 2024

	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	
Copropriété fragile et en difficulté (dont CEE)	+20%	
Bonus sortie de passoire énergétique (atteinte de la classe D minimum)	+10%	

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

Focus : Primes MPR Copro

✚ Pour les **propriétaires modestes**

- Logement occupé en **résidence principale**
- Revenu fiscal de référence inférieur au plafond

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources pour l'Île de France en €	
	Ménages très modestes	Ménages modestes
1	23 541 €	28 657€
2	34 551 €	42 058 €
3	41 493 €	50 513 €
4	48 447 €	58 981 €
5	55 427€	67 473 €
Par personne supplémentaire	6 970 €	8 486 €

Prime de 3000 €

Prime de 1500 €

Les aides individuelles : zoom sur les aides du Conseil Départemental



Travaux

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 €

- ✓ 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.

Ménage très modeste

Ménage Modeste

Ménage intermédiaire

4200 €

2100 €

1050 €

Bonus Energétique

1000€

Gains de 2 étiquettes



Bonus Famille

500 €

3 enfants



Bonus Social

max 3000 €

Grande précarité

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PLAFONDS DE RESSOURCES EN ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER 2024

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	MÉNAGES AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGES AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES
1	23 541 €	28 657 €	40 018 €
2	34 551 €	42 058 €	58 827 €
3	41 493 €	50 513 €	70 382 €
4	48 447 €	58 981 €	82 839 €
5	55 427 €	67 473 €	94 844 €
par personne supplémentaire	+6 970 €	+8 486 €	+12 006 €

Financer le reste à charge : les prêts collectifs



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
- ✓ Désolidarisation des copropriétaires

ECO-PTZ Copropriété

- Prêt aidé et réglementé par l'Etat destiné aux travaux d'économie d'énergie en copropriété (35%)
- Prélèvement sur le compte du syndicat des copropriétaires
- 1 seule durée possible

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

Exemple de conditions de Prêt à taux ZERO (Eco PTZ)

- ✓ 35% d'économies d'énergie
- ✓ Adhésion simplifiée selon un plafond (20 000 à 50 000 € 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 ou 20 ans

“

Pour aller plus loin



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GRAND PARIS

Les permanences du guichet unique : prenez rendez-vous !

Un conseil neutre et gratuit proposé par nos conseillers

- Accueil spécialisé : Copropriété – Adaptation – Logement Individuel
- Analyse de la recevabilité du projet
- Assistance à la définition d'un programme de travaux cohérent et éligible, validation des devis de travaux
- Compte-rendu d'entretien

NB : Avant votre venue en permanence, préparez votre projet et les informations sur votre situation personnelle

Prise de rendez-vous sur [soliprojet.fr](https://www.soliprojet.fr)

<https://www.soliprojet.fr/>

0 800 006 075 Service & appel gratuits

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

Bâti et diversité



Bâti et biodiversité,



Agir pour la biodiversité

FICHE 12

GUIDE TECHNIQUE
Biodiversité & bâti

Aménagements des toitures et combles

“ De quoi parle-t-on ? ”

Les toitures et les combles, souvent perdus pour l'habitation humaine, sont des zones de l'habitat généralement calmes pouvant être attractives pour certaines espèces discrètes : chauves-souris, rapaces nocturnes, martinets...

Aspects réglementaires

Les chauves-souris, les rapaces nocturnes, les martinets, les hirondelles sont des espèces protégées par la loi du 10 juillet 1976 et ses arrêtés d'application du 23 avril 2007 et du 29 octobre 2009. Les toitures et les combles pouvant être des sites de reproduction ou des aires de repos pour ces espèces, la perturbation, la destruction, l'altération ou la dégradation intentionnelles de ces sites sont interdits. La capture ou le déplacement doivent faire l'objet d'accréditation par les autorités en charge de l'environnement.

Où les installer ?

Dans toutes les parties perdues des combles d'un bâtiment : tout ou partie d'un grenier, aménagement au-dessus d'un comble aménagé... On prévoira de mettre en place une bâche de protection sur le sol des combles pour recueillir le guano qui peut s'accumuler.

Pour les chauves-souris, le plus important est de leur permettre un accès aux greniers. En effet, en raison des rénovations des anciens bâtiments, c'est le principal type de gîte perdu et les espèces les fréquentant sont menacées. Cet accès doit mesurer entre 5 et 7 cm de hauteur et 40 cm de largeur. Il peut être placé en façade sur un toit de bœuf condamné ou dans le toit grâce à une chiroptière (cf. schéma page suivante).

En complément, des gîtes peuvent être installés à l'intérieur des combles, ils seront accrochés sur les éléments de charpente au plus haut de la toiture, dans les endroits sombres et à l'abri des courants d'air.

Types de gîtes

Gîtes à chauves-souris

Plusieurs types de gîtes sont possibles en fonction des espèces de chauves-souris :

- la mise à disposition de tout ou partie des combles perdus pour les espèces ayant besoin de grands espaces : rhinolophes, grands murins, murins à oreilles échanquées
- l'installation de gîtes artificiels pour les espèces appréciant les espaces restreints. Il existe un grand nombre de gîtes spécialement conçus pour les exigences de chaque espèce de chauves-souris : des ronds, des plats, des volumineux, en bois, en béton de bois... On installera une variété de gîtes différents pour donner une chance à chaque espèce de s'installer.
- la création de gîtes artificiels hémovivables : parfois l'ajout de simples planches à des endroits stratégiques de la charpente suffit à créer des gîtes favorables à l'installation de chauves-souris.

Les ouvertures permanentes dans la toiture nécessaires au passage des chauves-souris peuvent poser des problèmes d'isolation des combles qui peuvent être résolus par une bonne isolation des plafonds.

Avantages

- utilisation des espaces perdus
- facilité de mise en oeuvre (un peu de technicité est nécessaire pour la chiroptière)
- coûts faibles
- aménagements invisibles (ou discrets pour la chiroptière)
- grande durabilité
- séparation habitat humain/habitat animal
- tranquillité des animaux
- aménagements possibles aussi bien en construction qu'en rénovation

Inconvénients

- ouverture permanente des combles vers l'extérieur pouvant poser des problèmes d'isolation
- en rénovation et en présence de colonies de chauves-souris : les travaux en période estivale sont fortement déconseillés (période d'élevage des jeunes)
- bruits de déplacement et de cris sociaux des animaux parfois audibles si l'isolation phonique est faible
- accumulation de guano (pour les colonies de chauves-souris importantes) et de pelotes de réjection (chouettes effraie des clochers)

FICHE 8

GUIDE TECHNIQUE
Biodiversité & bâti

Nichoirs ou abris posés en excroissance

“ De quoi parle-t-on ? ”

C'est le cas le plus fréquent et aussi le plus facile à mettre en oeuvre. Il s'agit ici d'installer les gîtes directement sur les murs du bâtiment. Des contraintes en termes d'orientation ou de hauteur sont à prendre en compte. Bien que l'installation de gîtes sur une isolation extérieure soit possible, il est toujours préférable de les intégrer au moment de la pose de l'isolant.

Technique mise en oeuvre

La technique la plus simple à mettre en oeuvre est la fixation directe sur le mur ou la simple suspension. Cependant les nichoirs en béton étant relativement lourds, on veillera à un bon ancrage, particulièrement si une épaisseur d'isolant est à traverser.

Types de gîtes

De nombreux animaux sont concernés : oiseaux, chauves-souris, insectes, reptiles... Il existe des revendeurs spécialisés proposant une grande variété de produits parmi lesquels :

- des nichoirs très variés pour la nidification des oiseaux,
- des gîtes pour les chauves-souris en période de reproduction, en intersaison, voire en hivernage,
- des abris pour les insectes

Les matériaux les plus performants sont des produits composites naturels en béton de bois qui ont la particularité d'être résistants, de ne pas nécessiter d'entretien et de pouvoir être peints ou enduits extérieurement de la même façon que le mur sur lequel ils sont posés.

Avantages

- facilité de mise en oeuvre
- coûts faibles
- bon taux d'occupation
- fonction pédagogique

Inconvénients

- aménagement voyant
- pose parfois délicate sur les revêtements extérieurs d'isolation
- risque accru de vandalisme (à faible hauteur)
- durabilité plus faible

Où les installer ?

Sur toutes les parties d'un bâtiment où la fixation au mur est possible. Pour éviter les ponts thermiques et afin de ne pas percer la couche d'isolation, on favorisera la pose sur des éléments en excroissance sur les bâtiments : pare-soleil, balcons, colonnes.

En général, une orientation sud-est convient pour que le trou d'envol soit protégé des vents dominants, seuls les gîtes à chauves-souris et à reptiles seront placés plein sud. On penchera le nichoir légèrement vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Celui-ci sera posé dans un endroit calme, afin d'éviter les actes de détérioration volontaire. Pour cela, une pose à plus de 3 mètres de haut est recommandée. Pour le mettre hors de portée des prédateurs, on l'éloignera des branches, corniches et autres structures horizontales que les chats et les fouines peuvent utiliser pour accéder au nichoir.

En fonction des espèces, la pose doit être réalisée à des hauteurs variables :

- pour les passereaux : minimum à 3 mètres de haut
- pour les hirondelles de fenêtre : sous l'avancée de toit (prévoir des planchettes anti-salissures)
- pour les martinets : à plus de 8 mètres avec dégagement pour les rapaces (faucou crécerelle) : au plus haut du bâtiment
- pour les choucas des tours : minimum 6 à 8 mètres de haut ; installer plusieurs nichoirs séparés de 1 à 2 mètres les uns des autres

Plante & Cité
Ingénierie de la nature en ville
Center for landscape and urban horticulture



Liens internet :

- Site de **Soliprojet** (prise de rendez-vous permanences):

<https://www.soliprojet.fr/>

- Le site internet de l'**EPT**:

<https://www.bouclenorddeseine.fr/guichet-unique-renovhabitat/>

“

Merci pour votre attention !

Marie-Laure Le Magueresse – cheffe de projet :
marielaure.lemagueresse@soliha.fr

Prenez contact avec nous : Solicopro@soliha.fr



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

GRAND PARIS



SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT