



Résidence « Les Rosiers »

Combien coûte votre projet de rénovation ?

Comment le financer ?



Contexte : rénover les copropriétés

EN ÎLE-DE-FRANCE

72% de logements collectifs
(copropriétés
et logement social)

2,1M de logements en copropriétés
dont **1M** en classes « DPE »
E, F, G (soit **47 %**)


LES FREINS

- Prise de décision complexe
- Copropriétaires aux intérêts divergents
- Difficultés pour réunir les financements
- Manque de confiance envers les entreprises et les pouvoirs publics



Qui sommes-nous ?

Depuis 2013 **Île-de-France Energies** travaille :

 avec **57** copropriétés, ce qui représente

7500 logements, 

dont **3100** ont voté la réalisation de travaux.

Ils vont ainsi économiser en moyenne **48 %** sur leur consommation d'énergie.

24 % des ménages à revenus modestes ont engagé des travaux de rénovation énergétique ce qui correspond à un montant

de **64 M d'€** soit **1024** emplois



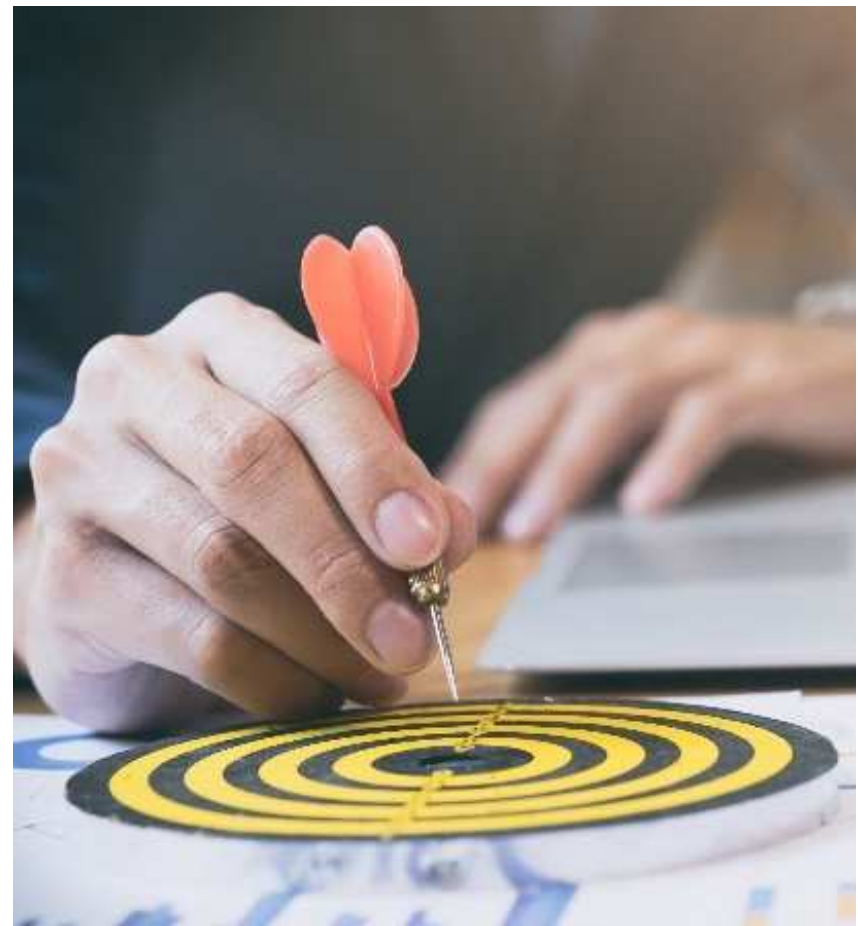
L'ingénierie financière selon Île-de-France Energies

COMMUNICATION À TOUS ET À CHACUN

- Informations collectives (+ spécifiques bailleurs)
- Informations individuelles
- Simulations individuelles
- Indication de prêts collectifs

METTRE EN PLACE TOUTES LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT

- Subventions collectives et individuelles
- Indication de prêts bancaires
- Pré-financement des aides
- Contrat CEE directement par Île-de-France Energies





**COMBIEN VA VOUS COÛTER
CE PROJET DE RÉNOVATION ?**

Coûts des travaux

RECAPITULATIF TRAVAUX DE BASE	offre SPEBI (TTC)
LOT 1 - RAVALEMENT AVEC ISOLATION	1 212 119 €
LOT 2 - ETANCHEITE ET SECURITE TOITURES	93 946 €
LOT 3 - MENUISERIES EXTERIEURES (PORTES COLLECTIVES)	162 645 €
LOT 4 - METALLERIE	301 180 €
LOT 5 - REFECTION INTERIEURE	217 129 €
LOT 6 - ELECTRICITE	424 795 €
LOT 7 - VENTILATION	229 690 €
	LOT 8 - VRD option(s) collective(s)
Total travaux de base	2 641 504 €
Total avec remise au 18/11/19	2 615 089 €

➔ Il faut y ajouter les coûts induits (frais annexes)



Rapport d'analyse des offres

Ensemble des lots

Offre conseillée par le Maître d'Œuvre et le Conseil Syndical :
SPEBI



- Basée à IVRY-SUR-SEINE
- Chiffre d'Affaires : 31 M€ dont 50 % en copropriété
- Historique : 35 ans dans ce secteur d'activité.
- Références importantes en copropriété et gros chantiers
- Délais respectés
- Organisation de chantier pertinente
- Qualifiée pour l'amiante

Montant travaux :

- LOTS 1 à 7 : **2,615 M€ TTC** (Hors options)



Budget global du projet

Postes de dépenses	Coûts TTC (arrondis)	
TOTAL TRAVAUX DE BASE (hors options)	2 615 000 €	TRAVAUX
Maîtrise d'œuvre d'exécution (architecte + bureau étude)		
Bureau de Contrôle + SPS		COUTS INDUITS
<i>Syndic</i>		
<i>Assurances chantier</i>	300 000 €	
Ingénierie financière + opérateur Anah		
<i>Provisions pour aléas</i>		
TOTAL TRAVAUX + COUTS INDUITS	2 915 000 €	

Coût moyen par logement = 17 700 € TTC



Budget global du projet

Type de logement	Quotes-parts de coût d'investissement avant aides Programme de base € TTC	Remboursement mensuel € TTC / mois (prêt collectif sur 15 ans)		
		Non éligibles ANAH	ANAH Modestes	ANAH Très Modestes
T2	13 700	87	73	70
T3	16 600	105	90	85
T4	19 500	125	105	100



Plan de Financement Individuel

EXEMPLE de PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL



Zoom sur ...

Le plan de financement d'une famille:

- 2 personnes
- Habitant un 4 pièces

Coût de la rénovation : **19 500 € TTC**

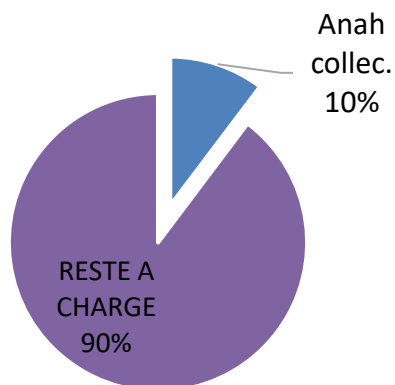
Economies d'énergie : **45 € / mois**

Famille non éligible aux aides de l'ANAH

Mensualité prêt sur 15 ans : **125 €**

soit un effort mensuel de **80 €**

après déduction des économies d'énergie.

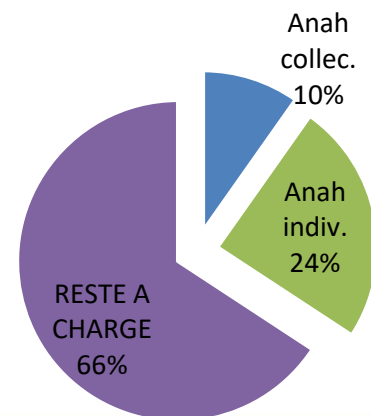


Famille éligible aux aides de l'ANAH pour les ménages « Très modestes »

Mensualité prêt sur 15 ans : **100 €**

soit un effort mensuel de **55 €**

après déduction des économies d'énergie



Plan de Financement Individuel

EXEMPLE de PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL

4 pièces - Ménage éligible aux aides de l'ANAH - « Très modeste »

1. Synthèse de votre plan de financement prévisionnel

	Coûts projet de base
Votre quote part (TTC)	19 531 €
Aides estimées	7 030 €
Votre reste à charge estimé (TTC)	12 501 €
Taux d'aides financières ¹	36%
Proposition de financement (prêts collectifs à adhésion volontaire)	
Prêt Copro 100 (TAEG 2,07%) Remboursement sur 15 ans	100 €/mois



Plan de Financement Individuel

EXEMPLE de PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL

4 pièces - Ménage éligible aux aides de l'ANAH - « Très modeste »

	Coûts projet de base
Votre quote-part totale (TTC)	19 531 €
Aides collectives	
Subvention Anah : "Copro Fragile"	2 010 €
Fonds travaux de la copropriété	0 €
Aides individuelles	
Aides ANAH Habiter Mieux	5 020 €
Crédit d'Impôt Transition Energétique "CITE" - Non simulé car en refonte totale pour 2020. Nous vous informerons des changements dès que les montants et conditions d'obtention seront stabilisés. Des plafonds de ressources seraient probablement à prendre en compte.	
Votre reste à charge (TTC) - aides déduites	12 501 €





COMMENT FINANCER UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

Financer une rénovation énergétique : MAQUIS des aides

QUELLES AIDES ET POUR QUI ?



**Coût d'une
rénovation globale**



Aides collectives
*(pour le syndicat des
copropriétaires)*

- Certificats d'Économies d'Énergie (CEE)
- Aide Anah « Habiter Mieux - copropriété fragile »
- Aides des collectivités locales



Aides individuelles
(pour chaque copropriétaire)

- Aides sous conditions de ressources : ANAH, CNAV, bonification des collectivités locales, etc.
- Aide « Ma prime rénov » remplaçant le CITE
- Déductions fiscales pour bailleurs

Reste à charge
Après aides



Financer une rénovation énergétique : MAQUIS des aides

Aides collectives

- Prime CEE proposée par Île-de-France Energies
- ANAH « Copro Fragile »
- Aides des collectivités locales



Aides individuelles

- ANAH « Habiter Mieux - Sérénité »
- ~~Crédit d'Impôt Transition Énergétique~~
- Aides des collectivités locales



Reste à charge

- Epargne
- Prêt individuel
- Prêt collectif (de marché ou éco-PTZ)
- Préfinancement des aides par Île-de-France Energies



Aides collectives versées au syndicat des copropriétaires après les travaux

CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIES (CEE)

- Prime proposée par Île-de-France Energies
- Valorisation des certificats d'économie d'énergie. Dispositif financé par les fournisseurs d'énergie et de carburant.
- **Impossible de cumuler cette aide avec les aides Anah collectives**



**versé au syndicat des copropriétaires
après les travaux**



Aides collectives versées au syndicat des copropriétaires après les travaux

AIDES ANAH « Habiter Mieux Copropriété »

- Concerne les copropriétés fragiles :
 - Etiquette énergétique entre D et G
 - Budget prévisionnel annuel avec un **taux d'impayés** :
 - Entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 logements
- Travaux avec un gain énergétique minimum de 35%
- Montant : **jusqu'à 5 250 € / logement en moyenne**. Selon nombre de foyers éligibles aux subventions individuelles.
- **Impossible de cumuler cette aide avec les CEE**



Aides individuelles versées à la fin des travaux

AIDES ANAH INDIVIDUELLES

- **Minimum 25% d'économies d'énergie**
- « **Modeste** » = 35 % du montant travaux HT éligibles, plafonné à 8 600 €
- « **Très Modeste** » = 50 % du montant travaux HT éligibles, plafonné à 12 000 €
- **Conditions de ressources : base de votre revenu fiscal de référence (dernier avis d'impôt)**



prime du Département 94
+ 1000 €

Environ 40 foyers éligibles identifiés sur votre résidence
(33% des copropriétaires occupants)

→ il est encore temps de vous signaler !

Après le vote des travaux, vous devrez créer un compte sur :
monprojet.anah.gouv.fr + accompagnement par opérateur



Plafonds de ressources

Plafonds de
ressources
ANAH
2019

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	20 470	24 918
2	30 044	36 572
3	36 080	43 924
4	42 128	51 289
5	48 198	58 674
Par personne supplémentaire	+ 6 059	+ 7 377

Plafonds de
ressources
« CITE
transformé
en prime »
2020

Nb parts	Plafond de revenus « intermédiaires »
1	27 706 €
1,5	35 915 €
2	44 124 €
2,5	50 281 €
3	56 438 €
3,5	62 595 €
4	68 752 €
Demi-parts supp.	6 157 €

**À confirmer
par PLF**

Préfinancement des aides individuelles

- Les aides **Habiter Mieux** représentent des montants élevés (souvent 8 à 12 000 €) et concernent des ménages à revenus modestes.
- Pour permettre de percevoir ces aides en début de travaux, avant les appels de charges, **Île-de-France Energies** propose de les avancer dans le cadre d'une procuration
- L'avance représente **80 % du montant** total notifié. Frais de dossier d'environ 400€
- Pour les propriétaires Très Modestes, l'Anah peut aussi avancer jusqu'à 70% de l'aide (selon départements)



Aides individuelles versées à la fin des travaux

Aides versées individuellement à la fin des travaux

- ~~▪ **Crédit d'Impôt Transition Énergétique**~~
- ~~▪ **Crédit d'impôt de 30% des travaux éligibles**~~
- ~~▪ **Plafonnement du crédit d'impôt :**~~
 - ~~▪ **2 400 € pour une personne seule**~~
 - ~~▪ **4 800 € par couple**~~
 - ~~▪ **120 € par personne à charge supplémentaire**~~
- ~~▪ **Plafond des travaux éligibles glissant sur 5 ans consécutif**~~



**Forte évolution en 2020
(Projet Loi Finances)**

→ « Ma Prime Rénov »



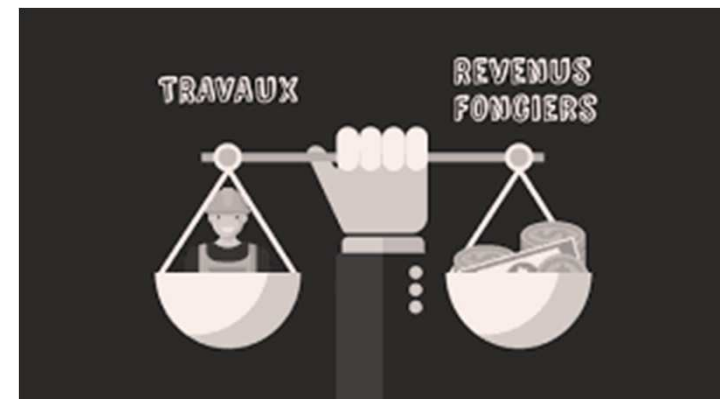
Aides individuelles pour les propriétaires bailleurs

DÉFICIT FONCIER

- **Bénéficie aux propriétaires bailleurs**
- Les travaux de rénovation sont des **charges déductibles des revenus fonciers des propriétaires bailleurs soumis au régime réel.**
- Les copropriétaires au régime forfaitaire peuvent demander à être soumis au régime réel (Cerfa)
- En cas de dépassement des revenus fonciers, possibilité de déduction du déficit sur le revenu global et sur les années suivantes.



Déficit Foncier



Aides individuelles pour les propriétaires bailleurs

AIDES ANAH

- **Atteindre minimum 35% d'économie d'énergie sur le projet**
- **Sous conditions de ressources du locataire et de plafonnement du loyer**, les propriétaires bailleurs peuvent bénéficier d'aides grâce à un conventionnement avec l'ANAH (sur 9 ans)
- **Le montant de l'aide :**
 - 25% du montant total des travaux HT, plafonné à 187,5 € HT / m² et dans la limite de 15 000 € par logement
 - 1 500 € de prime « Habiter Mieux »



PLAFONDS DE LOYERS applicables en 2019 en euros/m² par mois

	Zone Abis	Zone A
Loyer "intermédiaire"	17,17	12,75
Loyer "social"	12,01	9,24
Loyer "très social"	9,35	7,19



Les prêts collectifs

- Prêts votés par Assemblée Générale, **à adhésion volontaire**
- **Obligation de** faire appel à une **caution** solidaire (incluse)
- Adhésion **sans conditions de ressources, ni d'endettement** jusqu'à un montant de 21 500 €
- A minima 2 copropriétaires adhérents et 30 000 € empruntés pour l'ensemble de la copropriété



Le prêt collectif «classique»

▪ Caractéristiques

- Prêt à adhésion volontaire.
Aucune obligation d'y souscrire.
- **Libre choix du montant à emprunter.**
Minimum de 2 000 €.
- **Pas de frais d'assurances mais une caution**

▪ Conditions

- **Pas de critères d'âge ni de santé**
- **Pas de critères de revenu jusqu'à 21 500 €**
- **Être à jour de ses charges sur les 12 derniers mois, et ne pas être en situation d'interdit bancaire.**
- **Taux de 2,06/2,07 % TAEG**
- **La copropriété doit avoir au maximum 15% d'impayés**

Caution obligatoire

Eviter la solidarité entre les emprunteurs.

Elle vient prendre le relai en cas de défaut de paiement d'un souscripteur



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

Plusieurs durées possibles



Le prêt collectif «classique»



Prêt type Copro 100 (pour 1000 € empruntés)				
Durée du prêt	Banque	Taux (TAEG)	Échéances mensuelles	Coût total de l'emprunt
5 ans	CEIDF	2,07 %	17,55 €	53 €
10 ans	CEIDF	2,06 %	9,22 €	106 €
15 ans	CEIDF	2,07 %	6,46 €	163 €

Soit pour 20 000 € empruntés :

- 5 ans → 350 €/mois
- 10 ans → 184 €/mois
- 15 ans → 129 €/mois



L'éco-Prêt à Taux Zéro

■ Caractéristiques

- Prêt à adhésion volontaire.
- Jusqu'à **30 000 €** de travaux éligibles
- Uniquement pour les **logements en résidence principale** (occupants ou bailleurs)
- Possibles pour SCI

■ Conditions

- **Pas de critères d'âge ni de santé**
- **Pas de critères** de revenu jusqu'à 21 500 €
- **Être à jour de ses charges** sur les 12 derniers mois, et **ne pas être en situation d'interdit bancaire**.
- Taux de **0,48% TAEG**
- **La copropriété doit avoir au maximum 15% d'impayés**
- **Plus long à mettre en place**

Caution obligatoire

Eviter la solidarité entre les emprunteurs.

Elle vient prendre le relai en cas de défaut de paiement d'un souscripteur



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE



Pour la rénovation
énergétique de l'habitat

Durée de 15 ans

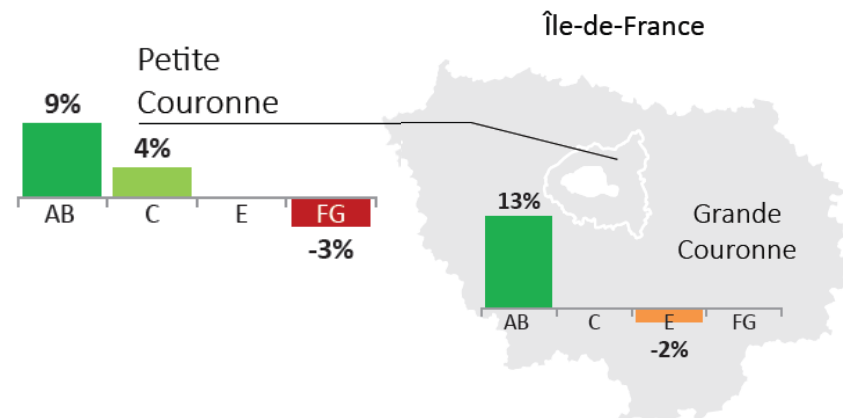


Bénéfices de la rénovation

- Requalification architecturale de la copropriété
- Traitement de la problématique de la ventilation
- Economies d'énergie
- Amélioration du confort thermique et acoustique
- Entretien des bâtiments et installations
- Augmentation de la valeur patrimoniale

(Etudes statistiques immobilières – Notaires de France)

- *En petite couronne, les appartements dans les meilleures classes énergétiques se vendent en moyenne 12 % plus chers que les appartements dans les moins bonnes classes énergétiques*





MERCI DE VOTRE
ATTENTION

Île-de-France Energies

90-92, avenue du Général Leclerc - 93 500 PANTIN

01 83 65 36 36 - contact@idf-energies.fr - www.iledefranceenergies.fr