

Date : 19 Mars 2018

**AUDIT GLOBAL PARTAGE
EVALUATION DE LA FAISABILITE
FINANCIERE
- PHASE AUDIT -**

**SDC 172 Rue Gabriel Péri
94 400 Vitry-sur-Seine**

Rédigé par : Camille ROBERT / Tifenn ROCA-PATTI

Révisé par : Fatima-Zohra MEKREBI

Projet : Travaux de rénovation énergétique

Syndic : Cabinet, John Arthur et Tiffen, 15 rue de la Faisanderie 75116 Paris

SOMMAIRE

1.	Contexte des travaux de rénovation énergétique	4
2.	Le projet de la Copropriété	5
3.	Présentation des mécanismes de financement	6
3.1	Financements collectifs	6
3.1.1	Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)	6
3.1.2	L'aide collective de l'ANAH « Habiter Mieux Copropriétés » (HMCopro)	7
3.1.3	Subvention « Copro Durable » du Conseil Régional d'Ile De France	8
3.2	Financements individuels copropriétaires occupants	8
3.2.1	Le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)	8
3.2.2	L'aide individuelle de l'ANAH propriétaires occupants (Anah ind.)	8
3.2.3	L'aide du Conseil Départemental du 94	9
3.3	Financements individuels copropriétaires bailleurs	10
3.3.1	L'aide individuelle de l'ANAH propriétaires bailleurs (Anah ind.)	10
3.3.2	Contribution du locataire	10
3.3.3	Déduction des revenus fonciers	11
3.4	Emprunts	11
3.4.1	Prêts collectifs	12
3.4.2	Prêts collectifs à adhésion individuelle	12
3.4.3	L'éco prêt à taux zéro (EcoPTZ)	12
3.4.4	Crédits individuels	13
3.4.5	Crédits des Caisses de retraite	14
3.4.6	Prêts de la Caisse d'Allocations Familiales	14
4.	Apport d'ENERGIE PULSE	15
5.	Hypothèses retenues pour l'établissement des plans de financement	15
5.1	Lots Types :	15
5.2	Crédits bancaires :	16
5.3	Les aides et les subventions	16
6.	Plans de financement prévisionnels	18
6.1.1	Scénarios étudiés	18
6.1.2	Profils présentés	18
6.2	Scénario de travaux 2 – Base	19
	Fermeture des cages d'escalier – Solution de base (si demande de dérogation acceptée)	19
6.2.1	Copropriétaires au-dessus des plafonds ANAH :	19
6.2.2	Copropriétaires occupants aux revenus « Modestes » d'après les plafonds ANAH : ...	20

6.2.3	Copropriétaires occupants aux revenus « Très Modestes » d’après les plafonds ANAH :	21
6.2.4	Copropriétaires bailleurs :	22
6.3	Scénario de travaux 2 – Plus-value.....	24
	Fermeture des cages d’escalier - Variante Plus-value.....	24
6.3.1	Copropriétaires au-dessus des plafonds ANAH :.....	24
6.3.2	Copropriétaires occupants aux revenus « Modestes » d’après les plafonds ANAH : ...	25
6.3.3	Copropriétaires occupants aux revenus « Très Modestes » d’après les plafonds ANAH :	26
6.3.4	Copropriétaires bailleurs :	27
7.	Annexes	29
7.1	Annexe 1 : Lots-types	29

1. Contexte des travaux de rénovation énergétique

L'énergie est une ressource chère et précieuse qu'il faut économiser.

Le bâtiment, qui consomme 43% de l'énergie finale, est le secteur le plus concerné par la politique d'efficacité énergétique menée par le Gouvernement depuis 2005.

C'est pourquoi **des mesures financières et fiscales ont été prises pour vous encourager à rénover votre logement et votre copropriété** : Crédit d'impôt, subventions de l'état, subventions et aides des collectivités territoriales, Certificats d'économie d'énergie et prêts développement durable proposés par les banques et depuis peu un éco-prêt à taux zéro pour les copropriétés.

Pour être éligible à ces solutions de financement, votre projet, pour son volet énergétique, doit répondre à des **conditions techniques** et parfois de **ressources** concernant les copropriétaires.

Même si ces solutions fonctionnent différemment, elles tendent néanmoins toutes à favoriser une approche globale de la rénovation, plus coûteuse mais plus efficace, puisque **seule une approche globale des travaux** de rénovation permet de garantir de réelles **économies** sur la facture énergétique et une **valorisation** de votre patrimoine immobilier.

2. Le projet de la Copropriété

Les études engagées par la Copropriété s'inscrivent dans le cadre d'un audit global pour évaluer l'état de son bâti et de ses équipements et envisager des travaux de rénovation.

Elle est accompagnée par le Bureau d'études Paziaud en charge des études thermiques et architecturale. En tant qu'ingénierie financière, Energie Pulse élabore les plans de financement relatifs aux programmes de travaux envisagés pour apporter de la visibilité aux copropriétaires sur l'impact financier de chaque programme de travaux.

La copropriété 172 rue Gabriel Péri présente des déperditions thermiques importantes, notamment au niveau des murs extérieurs, des menuiseries et de la ventilation. Les programmes d'amélioration proposés envisagent des travaux à portée énergétique afin d'améliorer les performances thermiques du bâti et des équipements, le tout dans un souci de pérennisation du bâti et de mise aux normes.

Année de construction	1956
Nb de bâtiment	4 bâtiments à usage d'habitation dont 9 corps de bâtiment (AB - CD - EF - GHI)
Nb de lots principaux	165 logements
Nb total de lots	330 lots y compris caves
Répartition Propriétaire occupant / Bailleur	72% de propriétaires occupants
Etiquette énergie initiale	Etiquette F : 343 kWhep/m ² .an (Calcul réglementaire)

3. Présentation des mécanismes de financement

Nous distinguerons dans ce qui suit les **financements dédiés aux travaux d'efficacité énergétique**, qui bénéficient d'un cadre particulier, des **autres financements**.

Il existe aujourd'hui un éventail important de moyens de financement dédiés spécifiquement aux travaux de rénovation énergétique et qu'il est possible de mobiliser sous certaines conditions techniques et/ou de ressources.

Toutefois, le formalisme des demandes est très strict et les délais de réponse relativement longs. De plus, les travaux ne doivent pas commencer avant l'obtention soit des accords de financement soit des notifications de réception des dossiers, au risque de se voir refuser des aides. C'est pourquoi, il est impératif de prendre en charge les démarches liées au financement rapidement et dès que les programmes de travaux définitifs sont définis par la Maitrise d'œuvre.

Enfin, la plupart de ces dispositifs est prévu sur des échéances courtes car ils dépendent des lois de finances votées annuellement. C'est le cas notamment pour le Crédit d'Impôt Transition Énergétique prévu jusqu'au 31 décembre 2018.

Par prudence, certains mécanismes de financement ne seront pas pris en compte dans les plans de financements définis dans le présent rapport, et ce malgré les informations diffusées sur la possibilité de repousser ces échéances.

A noter qu'à l'approche de l'assemblée générale qui votera les travaux, les plans de financement seront mis à jour suite à la consultation des entreprises réalisées par la Maitrise d'œuvre et l'ensemble des mécanisme existants seront alors pris en compte.

Remarque

Les aides et subventions sont encaissées à la fin des travaux

3.1 Financements collectifs

3.1.1 Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)

Il s'agit d'une subvention accordée par les fournisseurs d'énergie dans le but d'encourager la réalisation de travaux d'économies d'énergie. Cette obligation a été introduite par la Loi de

programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique de la France (Loi du 13 juillet 2005).

Les conditions d'éligibilité sont exclusivement techniques. Le volume de CEE se calcule à partir de fiches standards définies par Décret et disponibles sur le site du Ministère du Développement Durable, leur prix est fixé au gré à gré, par chaque intervenant. C'est pourquoi, nous recommandons d'en solliciter plusieurs et de comparer les offres avant de se décider.

Depuis 2016, il existe une bonification pour les CEE dits « Précarité Énergétique ». Cette bonification s'applique à la part des travaux touchant des appartements occupés par des ménages qui se situent en dessous des seuils de revenus de l'ANAH (voir 3.2.2). La prime bonifiée bénéficie à l'ensemble du Syndicat des copropriétaires.

Il est préférable que la valorisation des Certificats d'économie d'énergie se fasse sur l'ensemble des travaux, y compris sur les parties privatives d'intérêt commun, afin de permettre une meilleure négociation du montant de la prime

Ce dispositif n'est pas cumulable avec les aides de l'ANAH.

3.1.2 L'aide collective de l'ANAH « Habiter Mieux Copropriétés » (HMCopro)

L'ANAH met en place depuis le 1^{er} janvier 2017 une aide au syndicat des copropriétaires pour les copropriétés dites « fragiles » qui s'élève à 25% du montant hors taxe des travaux dans la limite de 5 250 € par logement.

Les conditions d'attribution de cette aide sont les suivantes :

- Permis de construire d'avant le 1^{er} janvier 2001
- 75% de lots d'habitation occupés comme résidence principale
- Etiquette énergie entre D et G avant les travaux
- Gain énergétique suite aux travaux de 35% minimum
- Copropriétés en dehors du périmètre d'une opération programmée (OPAH) et hors dispositif « copropriété dégradée »
- Montant des impayés par rapport au budget annuel de 8 à 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots.
- Les copropriétés de plus de 50 lots doivent être immatriculées au registre national des copropriétés d'ici le 31 Décembre 2017
- Fonctionnement sain en termes de gouvernance : Organes de gestion (Conseil Syndical et Syndic) présents et bien identifiés, règlement de copropriété publié, taux de présence / représentation d'au moins 50 % des tantièmes à la dernière assemblée générale.

La copropriété doit obligatoirement être accompagnée par un professionnel du financement pour déposer un dossier de demande de subvention.

3.1.3 Subvention « Copro Durable » du Conseil Régional d’Ile De France

Le Conseil Régional attribue une aide financière aux Syndicats des copropriétaires qui s’engagent dans des travaux **importants et ambitieux** de rénovation énergétique, qui permettent d’atteindre le niveau dit BBC Rénovation (Consommation = 104 kWhEP/m²SHON.an). Le niveau d’aide est plafonné à 200 000 € par projet.

Anciennement portée conjointement par l’Ademe et la Région sous forme d’Appel à Manifestation d’Intérêt, cette aide est depuis peu portée par la Région uniquement et les dossiers sont instruits « au fil de l’eau ».

Actuellement, le Conseil Régional n’a pas communiqué sur sa volonté de poursuivre ce dispositif d’aide en 2018. Cette incertitude et son accès très restrictif et réservé aux projets les plus ambitieux sur l’ensemble du territoire d’Ile De France, **font que nous ne la prenons pas en compte dans notre étude à cette phase du projet.**

3.2 Financements individuels copropriétaires occupants

3.2.1 Le Crédit d’impôt transition énergétique (CITE)

Le dispositif est prévu jusqu’au 31 décembre 2018.

C’est une aide fiscale qui permet aux **copropriétaires résidents** de déduire de leurs impôts sur le revenu une partie du coût des travaux d’économie d’énergie réalisés dans une copropriété, au titre de leur quote-part payée. Le logement doit être occupé à titre de résidence principale.

Le montant des dépenses éligibles est plafonné à 8 000€ pour une personne seule et 16 000€ pour un couple, plus 400€ par personne à charge.

Le Code Général des Impôts définit les travaux éligibles au CITE ainsi que les modalités de calcul de l’impôt : 30% sur les actions achevées au 31/12/2018 et 15% sur le remplacement des menuiseries en simple vitrage (travaux engagés avant le 30 juin 2018 et achevés avant fin 2018).

3.2.2 L’aide individuelle de l’ANAH propriétaires occupants (Anah ind.)

L’ANAH attribue des aides financières individuelles aux copropriétaires occupants, dont les revenus fiscaux sont inférieurs à certains plafonds et lorsque les travaux permettent de

réduire d'au moins 25% leur consommation d'énergie. Le montant des travaux subventionnables pris en compte est plafonné à 20 000 €HT.

Vous trouverez ci-dessous le tableau des ressources plafond en 2018 auquel vous pouvez vous référer pour évaluer votre éligibilité à cette aide individuelle ANAH :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	20 079	24 443
2	29 471	35 875
3	35 392	43 086
4	41 325	50 311
5	47 279	57 311
Par personne supplémentaire	+ 5 943	+ 7 236

Le montant de l'aide varie entre **35% et 50% du montant des travaux sur parties communes** relatifs à l'amélioration de la performance énergétique, respectivement pour les ménages aux ressources modestes et très modestes.

A cette aide s'ajoutera également celle du « Programme Habiter Mieux ». Elle est de **10%** du montant des travaux éligibles, plafonnée à 2 000€ et 1 600€ respectivement. A la date de rédaction de ce rapport, la reconduction de ce dispositif au-delà de 2017 n'a pas été annoncée officiellement. Toutefois, les services de l'ANAH rassurent la filière sur sa prolongation et nous encourageant à le prendre en compte dans nos prévisions.

3.2.3 L'aide du Conseil Départemental du 94

Le Conseil Départemental du 94 accorde un complément d'aide aux travaux d'économie d'énergie aux copropriétaires occupants qui bénéficient de l'aide individuelle ANAH (personne aux revenus modestes et très modestes).

Cette aide forfaitaire est de 400€ pour le financement des travaux et 300€ pour l'ingénierie.

Actuellement le Conseil départemental du 94 n'a pas communiqué sur la poursuite éventuelle de ce complément d'aide en 2018. **Ce dispositif d'aide n'est donc pas pris en compte dans les plans de financement actuels.**

3.3 Financements individuels copropriétaires bailleurs

3.3.1 L'aide individuelle de l'ANAH propriétaires bailleurs (Anah ind.)

L'ANAH attribue également une aide financière individuelle aux copropriétaires bailleurs lorsque les travaux permettent de réduire la consommation d'énergie d'au moins 35%. Son montant est de 25% du montant des travaux (plafonds des travaux 750€HT/m²). Ces aides sont attribuées à condition que le copropriétaire bailleur accepte de conventionner le logement en question. **Ce qui implique que le copropriétaire s'engage à louer ce logement à des locataires sous conditions de ressources et à un niveau de loyer plafonné.**

L'exemple suivant permet de mieux comprendre le mécanisme :

Le « conventionnement de loyer intermédiaire », le plus élevé, d'un appartement de 80m² impliquerait aux conditions actuellement en vigueur, un loyer mensuel plafond d'environ 1000€¹ (12,5€/m²). En outre, les ressources annuelles des locataires (pour un couple) devront être inférieures à 55 486€. **Le conventionnement doit se faire sur une durée de 9 ans minimum.** Dans ce cas, le propriétaire bailleur bénéficie également d'une déduction fiscale sur ses revenus fonciers de l'ordre de 30% sur toute la durée du conventionnement.

3.3.2 Contribution du locataire

Les copropriétaires bailleurs peuvent demander à leurs locataires de reverser une partie des économies de charges d'énergie constatées suite aux travaux d'amélioration entrepris dans la copropriété.

La copropriété ayant été construite entre 1948 et 1990, le copropriétaire bailleur est autorisé de faire participer les locataires à hauteur de 50% de l'économie d'énergie réalisée (évalué selon la méthode réglementaire ThCE-Ex) sur une base mensuelle.

Toutefois, lorsque la date de construction des bâtiments est antérieure à 1948 ou lorsque le bailleur privé ne détient pas plus de trois logements locatifs dans l'immeuble considéré, la contribution mensuelle peut être forfaitaire, fixe et non révisable. Elle s'élève à :

- 10 euros pour les logements comprenant une pièce principale ;
- 15 euros pour les logements comprenant deux ou trois pièces principales ;
- 20 euros pour les logements comprenant quatre pièces principales et plus.

Cette contribution peut être demandée sur une durée de 15 ans maximum.

¹ Loyer mensuel plafond moyen pour un appartement de 30m² situé en zone A correspondante à la commune de Vitry-sur-Seine <http://www.territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>

Le copropriétaire bailleur devra pour cela informer ses locataires sur les travaux à venir et leur préciser leur impact positif sur leurs charges. Un formulaire défini par l'Arrêté du 23 novembre 2009 doit être rempli par le copropriétaire ainsi que l'entreprise référent sur les travaux et être remis aux locataires afin de justifier des travaux réalisés.

Enfin, une ligne supplémentaire devra être ajoutée sur la quittance de loyer « Contribution au partage de l'économie de charges » qui mentionnera le montant de la contribution du locataire.

Pour plus d'informations, vous pouvez vous référer au Décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009 et à l'Arrêté du 23 novembre 2009 relatif à la contribution du locataire au partage des économies de charges issues des travaux d'économie d'énergie réalisés par un bailleur privé.

3.3.3 Déduction des revenus fonciers

Ce mécanisme n'est pas lié à la rénovation énergétique du logement, il est valable pour tous les travaux entrepris sur un bien loué.

Les dépenses liées aux travaux entrepris ainsi que les intérêts des dettes contractées pour les financer sont déductibles de votre revenu net foncier si vous êtes soumis **au régime réel**, conformément à l'Article 31 du Code Général des Impôts.

Pour rappel, le régime réel d'imposition des revenus fonciers permet de minorer les revenus fonciers du montant de certaines charges comme les travaux d'amélioration réglés ainsi que les charges d'intérêt dues au titre des emprunts contractés dans le but de les financer.

En cas de résultat foncier déficitaire (charges supérieures aux revenus), ce dernier viendra en déduction du revenu brut global du foyer **dans la limite de 10 700 €** par an. Si le déficit est supérieur à cette limite, le solde restant sera **reporté sur les 10 prochaines années et imputable uniquement sur les revenus fonciers**.

3.4 Emprunts

Remarque : Rappelons que les aides et les subventions précédemment énoncées sont accordées à la fin des travaux. Il convient donc de prévoir le **préfinancement de ces aides** afin de disposer de ces fonds dès le lancement des travaux.

De façon générale, les copropriétaires devraient pouvoir bénéficier d'au moins une des solutions de financement qui suivent, quelles que soient leurs ressources et pour tous types de travaux.

3.4.1 Prêts collectifs

Des prêts collectifs sont accordés par certaines banques au profit du Syndicat des copropriétaires, notamment pour le préfinancement des subventions publiques encaissées à la fin des travaux. **Ces prêts engagent l'ensemble des copropriétaires.**

3.4.2 Prêts collectifs à adhésion individuelle

Des prêts collectifs à adhésion individuelle peuvent également être votés en Assemblée Générale en même temps que le vote des travaux. Ils engagent uniquement les copropriétaires qui souhaitent y participer. Ils sont accordés sans conditions² et permettent aux copropriétaires ayant quelques difficultés à accéder aux crédits bancaires individuels de bénéficier d'un prêt (personnes âgées ou primo-accédants, par exemple).

Remarque :

Notons que les prêts collectifs et les prêts collectifs à adhésion individuelle ont souvent des coûts plus élevés comparativement à des crédits individuels, notamment du fait de la caution. La caution, obligatoire, et dont le coût varie entre 0,5% et 1% environ, permet cependant de désolidariser les copropriétaires en cas de défaillance de l'un d'eux.

L'organisme de caution paye les montants dus par le copropriétaire défaillant et se retourne contre lui afin de recouvrer la créance due.

3.4.3 L'éco prêt à taux zéro (EcoPTZ)

Le dispositif est prévu jusqu'au 31 décembre 2018.

L'éco-prêt à taux zéro (EcoPTZ) est un crédit accordé par certaines banques. Il ne porte pas d'intérêts (0%) et il est sans frais. Une assurance et une caution peuvent cependant être demandées en complément par les banques.

L'EcoPTZ ne s'applique qu'aux travaux de rénovation énergétique et aux travaux dits induits. C'est-à-dire qui s'y rattachent.

Pour y être éligibles, les travaux doivent s'inscrire dans une des configurations suivantes :

- La constitution d'un bouquet (une combinaison) d'au moins deux travaux parmi une liste définie de travaux éligibles
- L'atteinte d'une performance énergétique globale pour l'ensemble du bâtiment considéré

² Les établissements bancaires peuvent toutefois en exclure certaines personnes comme les « interdits bancaires » ou les copropriétaires affichant un trop grand retard dans le paiement des charges de copropriété, par exemple.

Il existe depuis le 1^{er} janvier 2014, un **éco prêt à taux zéro collectif (écoPTZ)**, destiné aux copropriétés. Il s'agit d'un crédit bancaire à taux zéro (0%), souscrit par le Syndicat des copropriétaires au profit uniquement des copropriétaires qui souhaitent y participer. L'écoPTZ collectif doit s'accompagner d'une caution qui désolidarise les copropriétaires en cas de défaut de l'un d'eux. Son coût varie entre 0,7% et 1% du montant du Crédit.

La caractéristique principale de l'EcoPTZ collectif est qu'il finance les travaux de rénovation énergétique, votés en Assemblée Générale, et qui portent sur les parties communes ainsi que les parties privatives à intérêt collectif au sens du g de l'article 25 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 comme les fenêtres et les radiateurs par exemple. Un seul dossier de demande de prêt sera présenté à la Banque, au nom de l'ensemble des copropriétaires qui souhaitent y participer.

Le cumul de deux EcoPTZ : individuel et collectif, est possible pour un même logement seulement si le montant des deux crédits ne dépasse pas 30 000€. Un copropriétaire peut par exemple bénéficier d'un EcoPTZ individuel (qu'il demande seul) pour financer des travaux réalisés sur les parties privatives de son logement et en même temps participer à un EcoPTZ collectif pour financer des travaux votés par la copropriété sur les parties communes ou privatives d'intérêt commun. Dans ce cas, l'EcoPTZ individuel pourra exceptionnellement porter sur un seul type de travaux parmi la liste des travaux éligibles.

Le montant de l'EcoPTZ est plafonné. Il est de 20 000€ pour un bouquet de 2 travaux, de 30 000€ pour un bouquet de 3 travaux et plus et pour atteindre une « performance énergétique globale ». Dans le cas d'un EcoPTZ collectif un prêt de 10 000 € peut être octroyé par logement dans le cas où une seule opération d'amélioration énergétique est réalisée sur les parties communes ou d'intérêt collectif.

Depuis le 1^{er} mars 2016, vous pouvez cumuler le bénéfice de l'EcoPTZ et du CITE sans condition de ressources.

3.4.4 Crédits individuels

Ils sont de différents types :

- Crédits développement durable (adossés au Livret Développement Durable), proposés par l'ensemble des banques et à des conditions souvent avantageuses. Pour y être éligibles, les travaux doivent respecter les critères d'éligibilité au Crédit d'impôt Transition Energétique
- Les autres crédits habituels comme les prêts travaux, les crédits consommations...

Renseignez-vous auprès de votre banque pour connaître d'une part votre capacité d'endettement et d'autre part, les possibilités de financement dédiées aux travaux que vous envisagez.

3.4.5 Crédits des Caisses de retraite

Les personnes à la retraite peuvent avoir quelques difficultés à accéder à des crédits bancaires en raison de leur âge. Elles peuvent bénéficier de prêts accordés par leurs Caisses de retraite. Les conditions de prêt (taux, frais) et les plafonds de montants dépendent de chaque Organisme.

Les copropriétaires concernés devront se renseigner auprès de leurs organismes.

3.4.6 Prêts de la Caisse d'Allocations Familiales

« Prêt à l'amélioration de l'habitat » accordé par la Caisse d'Allocations Familiales à un taux d'intérêt de 1%. Ce prêt est plafonné et est accordé sous conditions de ressources.

Renseignez-vous auprès de votre CAF.

4. Apport d'ENERGIE PULSE

L'objectif des travaux de l'Architecte et du Bureau d'Etudes Thermiques est d'offrir au Syndicat des copropriétaires une vision claire, objective et exhaustive des travaux qu'il doit mener à court, moyen et long termes, afin de préserver et de valoriser durablement son patrimoine immobilier.

L'objectif d'ENERGIE PULSE est de répondre aux préoccupations liées au financement de ces travaux : répertorier les aides et les subventions qu'il sera possible de mobiliser sur le projet afin de dégager les besoins à financer et les traduire dans un plan de financement, de sorte à ce que les copropriétaires puissent apprécier l'effort financier qu'ils auront à fournir et le mettre en lien avec les gains attendus du projet : appréciation de la valeur patrimoniale des appartements, amélioration du confort de vie dans les logements, réduction des frais de réparation et de maintenance qui deviennent récurrents du fait de la vétusté des équipements...

5. Hypothèses retenues pour l'établissement des plans de financement

5.1 Lots Types :

Afin que chaque copropriétaire puisse évaluer en première approche, l'impact des programmes de travaux sur sa trésorerie, nous avons décliné les plans de financement pour des **lots-types** décrits en Annexe 1.

Les lots-types serviront à répartir le coût des travaux estimé afin de rendre les plans de financement lisibles pour l'ensemble des copropriétaires. Ils ont été réalisés en étant le plus représentatifs possibles et se basent sur les différents tantièmes de la copropriété mais aussi les typologies d'appartement lorsque cela est possible.

Toutefois, à l'étape audit les chiffrages effectués par l'équipe technique sont des estimations (généralement à plus ou moins 20%) et ne se substituent pas aux devis des entreprises. Par conséquent, notre objectif est de donner des **ordres de grandeur** qui permettront aux copropriétaires d'avoir une idée du coût possible des travaux. Ces lots types ainsi que les règles de répartition des travaux ont été au préalable validés avec les conseillers syndicaux et le syndic.

5.2 Crédits bancaires :

Pour les plans de financement des scénarios qui seront présentés, nous avons considéré que les copropriétaires, pour financer leur quote-part de travaux, recourent à l'Eco Prêt à Taux Zéro (EcoPTZ) pour les travaux éligibles et à un Crédit collectif à adhésion individuelle en complément, aux conditions suivantes qui sont en vigueur à la date de rédaction de ce rapport

- Durée : 10 ans
- Taux nominal : 2,5% (0% pour l'EcoPTZ)
- Taux de caution : 0,78%

5.3 Les aides et les subventions

Le scénario 2 permet d'atteindre un gain énergétique supérieur à 35% d'après les calculs réglementaires réalisés par PAZIAUD. Ce scénario 2 ouvre donc droit aux aides individuelles de l'ANAH pour les copropriétaires occupants et bailleurs.

Par ailleurs, la copropriété est éligible à la subvention collective de l'ANAH «Habiter Mieux Copropriété» attribuée au syndicat des copropriétaires. En effet, les calculs réglementaires réalisés par bâtiment donnent un gain sur les consommations d'énergie supérieur à 35%. De plus, l'étiquette énergétique initiale des bâtiments se situe bien entre l'étiquette D et G. Enfin, le pourcentage d'impayés d'après les annexes 2016 est de 25% (entre 8 et 25%). **Concernant ce dernier critère, nous attirons l'attention de la Copropriété sur le fait que si la demande de subvention est déposée en 2019, il conviendra de vérifier le respect de ce critère sur la base des annexes comptables 2017.** Conformément aux instructions de l'ANAH, l'ensemble des copropriétaires bailleurs et occupants bénéficient de cette subvention à concurrence de leurs quotes-parts de travaux éligibles. Les copropriétaires occupants dont les ressources fiscales sont inférieures aux plafonds de l'ANAH pour les aides individuelles (Cf section 3.2.2), bénéficient, dans cette même enveloppe d'aide, d'une bonification de leur quote-part de subvention. A noter que les aides individuelles de l'ANAH ne sont pas cumulables avec les aides collectives, un mixage des aides peut être proposé. L'hypothèse de 1/3 de copropriétaires modestes et très modestes a été établie pour estimer la quote-part d'aide «Habiter Mieux Copropriété» reversée aux copropriétaires au-dessus des plafonds de l'ANAH et aux bailleurs. De plus, les aides de l'ANAH étant plus importantes que la valorisation des CEE, les subventions ANAH ont donc été privilégiées.

Les travaux d'isolation des façades sont par ailleurs éligibles au Crédit d'impôt pour la Transition Energétique (CITE) à la date de rédaction du présent rapport. Cependant, ce mécanisme n'a pas été pris en compte dans les plans de financement car il est prévu jusqu'au 31 décembre 2018. Nous ne disposons d'aucune assurance sur sa reconduction éventuelle au-delà de 2019.

Voici une synthèse des mécanismes financiers pris en compte dans l'étude des plans de financement :

MECANISMES FINANCIERS		SCENARIO 2 BASE	SCENARIO 2 PLUS-VALUE	OBSERVATIONS
Rappel sur les scénarios	Montant du Scénario €HT	2 662 300 €	2 967 400 €	Frais annexes compris (13%) : MOE, DO, syndic, bureau de contrôle, SPS...
	Montant du scénario €TTC	2 887 000 €	3 222 500 €	
	Gain énergétique (calcul conventionnel)	ABCDEF : 51% GHI : 52%		Données fournies par le bureau d'études PAZIAUD
	MECANISMES FINANCIERS	SCENARIO 2 BASE	SCENARIO 2 PLUS-VALUE	OBSERVATIONS
	Economies de charges annuelles (Calcul conventionnel)	AB : 30 520 € CD : 30 520 € EF : 30 520 € GHI : 36 510 €		Données fournies par le bureau d'études PAZIAUD
Financements collectifs	Certificats d'économies d'énergie (CEE) Cf 3.1.1	22 500 €		Non cumulable avec les aides de l'ANAH.
	Région « copro durable » Cf 3.1.3	Non	Non	Niveau BBC non atteint et pas de visibilité sur la reconduction de cette subvention en 2018
	ANAH « Habiter Mieux Copropriété » (HMCopro) Cf 3.1.2	718 000 €	720 600 €	Impayés de la copropriété = 25% (d'après annexes 2016) 35% d'économie d'énergie atteint par bâtiment
Financements individuels	Crédit d'impôt (CITE) Cf 3.2.1	87 800 €		Expire au 31/12/2018
	ANAH propriétaires occupants (Anah ind.) Cf 3.2.2	Oui	Oui	Réservée aux revenus modestes et très modestes Non cumulable avec l'aide collective ANAH « Habiter Mieux Copropriété »
	Aide du Conseil Départemental du 94 Cf 3.2.3	Non	Non	Aucune visibilité sur la reconduction de cette aide complémentaire pour 2018
	ANAH propriétaires Bailleurs (Anah ind.) Cf 3.3.1	Non	Non	Non cumulable avec l'aide ANAH « Habiter Mieux copropriété »
	Contribution locataire Cf 3.3.2	Oui	Oui	
Emprunts	EcoPTZ collectif et/ou individuel Cf 3.4	30 000 € / logement		Performance globale atteinte

6. Plans de financement prévisionnels

6.1.1 Scénarios étudiés

Les plans de financement ont été établis sur le **scénario 2** étudié par le bureau d'études PAZIAUD. Ce scénario permet de répondre aux besoins de rénovation énergétique de la copropriété tout en maximisant l'éligibilité aux aides et subventions existantes.

Se référer au 1.9 de la synthèse technique et financière pour le détail du scénario 2, avec ou sans variante.

6.1.2 Profils présentés

Ayant la certitude d'atteindre les 35% de gain sur les consommations en calcul réglementaire pour chaque bâtiment, et le fait que la répartition des travaux sera réalisée selon les charges communes générales, nous déclinons un plan de financement pour l'ensemble des bâtiments en prenant en compte :

- Copropriétaire au-dessus des plafonds ANAH
- Copropriétaire occupant aux revenus Modestes d'après les plafonds ANAH
- Copropriétaire occupant aux revenus Très Modestes d'après les plafonds ANAH
- Copropriétaire bailleur

Par simplification, les plans de financement qui suivent considèrent la situation financière des copropriétaires **après encaissement des aides**. Nous rappelons que les aides sont encaissées à la fin des travaux et que les montants qui y correspondent doivent être apportés dès le lancement des travaux. Ce portage peut être nécessaire sur plusieurs mois.

Il existe des solutions de préfinancement de ces aides par le biais de crédits bancaires.

6.2 Scénario de travaux 2 – Base

Fermeture des cages d'escalier – Solution de base (si demande de dérogation acceptée)

Le plan de financement sommaire se présente comme suit :

	Total Copropriété
Montant travaux HT	2 356 100
Honoraires et frais annexes HT	306 300
Total opération HT	2 662 400
Montant TVA	224 600
Total opération TTC	2 887 000
Aides collectives (Habiter Mieux Copropriété)	718 021
Economie estimée sur consommation annuelle	33 500
Pourcentage aides/total travaux	25%

En accord avec le Bureau d'études, nous avons provisionné les honoraires et frais annexes comprenant tous les frais complémentaires liés aux travaux (les honoraires de Maitrise d'œuvre, bureau de contrôle, SPS, Dommage Ouvrage, frais du syndic...) à hauteur de 13 % du montant HT des travaux.

Le montant à apporter au titre de chaque lot-type et dès le lancement des travaux est évalué comme suit :

	T2	T3	T4
Tantièmes charges	47 / 10000	57 / 10000	67 / 10000
Quote-part parties communes	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Quote-part travaux TTC	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Montant éligible à l'EcoPTZ	7 000 €	8 500 €	10 000 €

6.2.1 Copropriétaires au-dessus des plafonds ANAH :

Les copropriétaires dont les ressources sont supérieures aux plafonds définis en section 3.2.2 peuvent bénéficier de l'aide collective ANAH « Habiter Mieux Copropriété » notée *HM Copro*.

L'aide collective ANAH est évaluée comme suit :

	T2	T3	T4
Rappel quote-part travaux	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Quote-part aide HM Copro	2 200 €	2 400 €	2 600 €
Total aides HM Copro	2 200 €	2 400 €	2 600 €
Pourcentage aide/QP travaux	16%	15%	13%

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

Après encaissement des aides, le plan de financement d'un copropriétaire qui participe au prêt collectif pour financer le montant qui reste à apporter (quote-part travaux moins total des aides) est le suivant :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Total aides HM Copro	2 200 €	2 400 €	2 600 €
Reste à financer après encaissement des aides	11 400 €	14 100 €	16 700 €
Total mensualités crédits / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	108 €	134 €	159 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	11 €	13 €	15 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	98 €	121 €	144 €

6.2.2 Copropriétaires occupants aux revenus « Modestes » d'après les plafonds ANAH :

Les copropriétaires dont les ressources sont « Modestes » d'après les plafonds définis en section 3.2.2 peuvent bénéficier d'une bonification de l'aide collective « Habiter Mieux Copropriété », correspondant au montant de l'aide individuelle ANAH. Pour rappel, le complément d'aide aux travaux de 400€ / logement du Conseil Département 94 n'est pas pris en compte à ce stade du projet.

L'aide individuelle ANAH est évaluée comme suit :

	T2	T3	T4
Rappel quote-part travaux	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Quote-part aide ANAH ind.	4 000 €	4 900 €	5 700 €
Total aides ANAH ind.	4 000 €	4 900 €	5 700 €
Pourcentage aide/QP travaux	29%	30%	30%

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

Après encaissement des aides, le plan de financement d'un copropriétaire qui participe au prêt collectif pour financer le montant qui reste à apporter (quote-part travaux moins total des aides) est le suivant :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Total aides ANAH ind.	4 000 €	4 900 €	5 700 €
Reste à financer après encaissement des aides	9 600 €	11 600 €	13 600 €
Total mensualités crédits / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	91 €	110 €	129 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	11 €	13 €	15 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	81 €	97 €	114 €

6.2.3 Copropriétaires occupants aux revenus « Très Modestes » d'après les plafonds ANAH :

Les copropriétaires dont les ressources sont « Modestes » d'après les plafonds définis en section 3.2.2 peuvent bénéficier d'une bonification de l'aide collective « Habiter Mieux Copropriété », correspondant au montant de l'aide individuelle ANAH. Pour rappel, le complément d'aide aux travaux de 400€ / logement du Conseil Département 94 n'est pas pris en compte à ce stade du projet.

L'aide individuelle ANAH est évaluée comme suit :

	T2	T3	T4
Rappel quote-part travaux	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Quote-part aide ANAH ind.	5 300 €	6 500 €	7 600 €
Total aides ANAH ind.	5 300 €	6 500 €	7 600 €
Pourcentage aide/QP travaux	39%	39%	39%

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

Après encaissement des aides, le plan de financement d'un copropriétaire qui participe au prêt collectif pour financer le montant qui reste à apporter (quote-part travaux moins total des aides) est le suivant :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Total aides ANAH ind.	5 300 €	6 400 €	7 600 €
Reste à financer après encaissement des aides	8 300 €	10 100 €	11 700 €
Total mensualités crédits / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	79 €	96 €	111 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	11 €	13 €	15 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	68 €	83 €	96 €

6.2.4 Copropriétaires bailleurs :

Les copropriétaires bailleurs peuvent bénéficier de l'aide collective ANAH « Habiter Mieux Copropriété ».

Pour rappel, le régime réel d'imposition des revenus fonciers permet de minorer les revenus fonciers du montant de certaines charges comme les travaux d'amélioration ainsi que les charges d'intérêt dues au titre des emprunts contractés dans le but de les financer.

En cas de résultat foncier déficitaire (charges supérieures aux revenus fonciers), ce dernier viendra en déduction du revenu brut global du foyer, **dans la limite de 10 700 €**. Si le déficit est supérieur à cette limite, le solde restant sera **reporté sur les 10 prochaines années et imputable uniquement sur les revenus fonciers**.

Dans l'étude qui suit, nous avons émis les hypothèses suivantes :

- Les hypothèses de calcul considérées portent sur des appartements loués vides ;
- Les loyers bruts représentent des moyennes observées sur des appartements similaires localisés à Vitry-sur-Seine.

Les charges d'intérêt prises en comptes sont relatives uniquement aux crédits contractés pour le financement des travaux faisant l'objet de la présente étude.

Le tableau ci-après présente le plan de financement des lots appartenant à des **copropriétaires bailleurs** et une estimation des **déficits fonciers générés pour chaque lot** :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	13 600 €	16 500 €	19 300 €
Total aides HM Copro	2 200 €	2 400 €	2 600 €
Total mensualité crédit / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	108 €	134 €	159 €
Contribution du locataire	15 €	15 €	20 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	93 €	119 €	139 €
Revenus fonciers (1)	7 536 €	9 985 €	12 246 €
Autres charges déductibles (1)	2 900 €	3 600 €	4 200 €
Déficit foncier	-8 960 €	-10 115 €	-11 255 €

La contribution des locataires est estimée selon la méthode forfaitaire exposée en section 3.3.2

Ainsi, les copropriétaires bailleurs pourront déduire de leurs revenus globaux fiscaux les déficits fonciers ci-dessus. A titre d'exemple, le copropriétaire bailleur d'un appartement de type 4 pièces annule les revenus fonciers encaissés sur l'année et déduira 10 700€ de son revenu global d'imposition au titre de l'année d'achèvement des travaux. Il pourra ensuite déduire les 554 € restant de ses revenus fonciers sur les 10 années suivantes, à concurrence de 10 700€ par an.

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

Pour information, les revenus fonciers et les charges déductibles **(1)** ont été estimés comme suit :

	T2	T3	T4
Loyer mensuel estimé	628 €	832 €	1 021 €
Revenus foncier	7 536 €	9 985 €	12 246 €
Provisions pour charges déductibles	56 €	68 €	80 €
Assurances loyers impayés	32 €	36 €	40 €
Assurance propriétaire non occupant	13 €	15 €	17 €
Taxe foncière	76 €	98 €	110 €
Gestion locative	66 €	86 €	106 €
TOTAL MENSUEL	242 €	303 €	352 €

NB : Les loyers sont basés sur ceux observés à Vitry-sur-Seine. Les provisions pour charges déductibles sont calculées à partir du budget annuel de la copropriété. Les autres éléments sont issus d'une étude réalisée par Energie Pulse pour une copropriété située à Saint Ouen dans le département du 93.

6.3 Scénario de travaux 2 – Plus-value

Fermeture des cages d'escalier - Variante Plus-value

Le plan de financement sommaire se présente comme suit :

	Total Copropriété
Montant travaux HT	2 626 100
Honoraires et frais annexes HT	341 400
Total opération HT	2 967 500
Montant TVA	255 100
Total opération TTC	3 222 600
Aides collectives	720 654
Economie estimée sur consommation annuelle	33 500
Pourcentage aides/total travaux	22%

En accord avec le Bureau d'études, nous avons provisionné les honoraires et frais annexes comprenant tous les frais complémentaires liés aux travaux (les honoraires de Maitrise d'œuvre, bureau de contrôle, SPS, Dommage Ouvrage, frais du syndic...) à hauteur de 13 % du montant HT des travaux.

Le montant à apporter au titre de chaque lot-type et dès le lancement des travaux est évalué comme suit :

	T2	T3	T4
Tantièmes charges	47 / 10000	57 / 10000	67 / 10000
Quote-part parties communes	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Quote-part travaux TTC	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Montant éligible à l'EcoPTZ	7 200 €	8 700 €	10 300 €

6.3.1 Copropriétaires au-dessus des plafonds ANAH :

Les copropriétaires dont les ressources sont supérieures aux plafonds définis en section 3.2.2 peuvent bénéficier de l'aide collective ANAH « Habiter Mieux Copropriété ».

L'aide collective ANAH est évaluée comme suit :

	T2	T3	T4
Rappel quote-part travaux	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Quote-part aide HM Copro	2 300 €	2 400 €	2 600 €
Total aides HM Copro	2 300 €	2 400 €	2 600 €
Pourcentage aide/QP travaux	15%	13%	12%

Après encaissement des aides, le plan de financement d'un copropriétaire qui participe au prêt collectif pour financer le montant qui reste à apporter (quote-part travaux moins total des aides) est le suivant :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Total aides HM Copro	2 300 €	2 400 €	2 600 €
Reste à financer après encaissement des aides	12 800 €	16 000 €	19 000 €
Total mensualités crédits / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	122 €	153 €	182 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	11 €	13 €	15 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	112 €	140 €	167 €

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

6.3.2 Copropriétaires occupants aux revenus « Modestes » d'après les plafonds ANAH :

Les copropriétaires dont les ressources sont « Modestes » d'après les plafonds définis en section 3.2.2 peuvent bénéficier d'une bonification de l'aide collective « Habiter Mieux Copropriété », correspondant au montant de l'aide individuelle ANAH. Pour rappel, le complément d'aide aux travaux de 400€ / logement du Conseil Département 94 n'est pas pris en compte à ce stade du projet.

L'aide individuelle ANAH est évaluée comme suit :

	T2	T3	T4
Rappel quote-part travaux	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Quote-part aide ANAH ind.	4 000 €	4 900 €	5 700 €
Total aides ANAH ind.	4 000 €	4 900 €	5 700 €
Pourcentage aide/QP travaux	26%	27%	26%

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

Après encaissement des aides, le plan de financement d'un copropriétaire qui participe au prêt collectif pour financer le montant qui reste à apporter (quote-part travaux moins total des aides) est le suivant :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Total aides ANAH ind.	4 000 €	4 900 €	5 700 €
Reste à financer après encaissement des aides	11 100 €	13 500 €	15 900 €
Total mensualités crédits / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	106 €	129 €	152 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	11 €	13 €	15 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	95 €	116 €	137 €

6.3.3 Copropriétaires occupants aux revenus « Très Modestes » d'après les plafonds ANAH :

Les copropriétaires dont les ressources sont « Modestes » d'après les plafonds définis en section 3.2.2 peuvent bénéficier d'une bonification de l'aide collective « Habiter Mieux Copropriété », correspondant au montant de l'aide individuelle ANAH. Pour rappel, le complément d'aide aux travaux de 400€ / logement du Conseil Département 94 n'est pas pris en compte à ce stade du projet.

L'aide individuelle ANAH est évaluée comme suit :

	T2	T3	T4
Rappel quote-part travaux	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Quote-part aide ANAH ind.	5 300 €	6 500 €	7 600 €
Total aides ANAH ind.	5 300 €	6 500 €	7 600 €
Pourcentage aide/QP travaux	35%	35%	35%

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

Après encaissement des aides, le plan de financement d'un copropriétaire qui participe au prêt collectif pour financer le montant qui reste à apporter (quote-part travaux moins total des aides) est le suivant :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Total aides ANAH ind.	5 300 €	6 500 €	7 600 €
Reste à financer après encaissement des aides	9 800 €	11 900 €	14 000 €
Total mensualités crédits / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	94 €	114 €	134 €
Economie actualisée dépenses énergétiques	11 €	13 €	15 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	83 €	100 €	119 €

6.3.4 Copropriétaires bailleurs :

Les copropriétaires bailleurs peuvent bénéficier de l'aide collective ANAH « Habiter Mieux Copropriété ».

Pour rappel, le régime réel d'imposition des revenus fonciers permet de minorer les revenus fonciers du montant de certaines charges comme les travaux d'amélioration ainsi que les charges d'intérêt dues au titre des emprunts contractés dans le but de les financer.

En cas de résultat foncier déficitaire (charges supérieures aux revenus fonciers), ce dernier viendra en déduction du revenu brut global du foyer, **dans la limite de 10 700 €**. Si le déficit est supérieur à cette limite, le solde restant sera **reporté sur les 10 prochaines années et imputable uniquement sur les revenus fonciers**.

Dans l'étude qui suit, nous avons émis les hypothèses suivantes :

- Les hypothèses de calcul considérées portent sur des appartements loués vides ;
- Les loyers bruts représentent des moyennes observées sur des appartements similaires localisés à Vitry-sur-Seine.

Les charges d'intérêt prises en comptes sont relatives uniquement aux crédits contractés pour le financement des travaux faisant l'objet de la présente étude.

Le tableau ci-après présente le plan de financement des lots appartenant à des **copropriétaires bailleurs et une estimation des déficits fonciers générés pour chaque lot** :

	T2	T3	T4
Quote-part travaux	15 100 €	18 400 €	21 600 €
Total aides HM Copro	2 300 €	2 400 €	2 600 €
Total mensualité crédit / 10 ans (EcoPTZ + emprunt collectif)	122 €	153 €	182 €
Contribution du locataire	15 €	15 €	20 €
Effort mensuel moyen / 10 ans	107 €	138 €	162 €
Revenus fonciers (1)	7 536 €	9 985 €	12 246 €
Autres charges déductibles (1)	2 900 €	3 600 €	4 200 €
Déficit foncier	-10 460 €	-12 015 €	-13 555 €

La contribution des locataires est estimée selon la méthode forfaitaire exposée en section 3.3.2

Ainsi, les copropriétaires bailleurs pourront déduire de leurs revenus globaux fiscaux les déficits fonciers ci-dessus. A titre d'exemple, le copropriétaire bailleur d'un appartement de type 3 pièces annule les revenus fonciers encaissés sur l'année et déduira 10 700€ de son revenu global d'imposition au titre de l'année d'achèvement des travaux. Il pourra ensuite déduire les 1 315 € restant de ses revenus fonciers au cours des 10 années suivantes, dans le limite de 10 700€ par an.

Les copropriétaires bénéficiant de l'aide de l'ANAH ne peuvent pas encaisser les Certificats d'économie d'énergie.

Pour information, les revenus fonciers et les charges déductibles **(1)** ont été estimés comme suit :

	T2	T3	T4
Loyer mensuel estimé	628 €	832 €	1 021 €
Revenus foncier	7 536 €	9 985 €	12 246 €
Provisions pour charges déductibles	56 €	68 €	80 €
Assurances loyers impayés	32 €	36 €	40 €
Assurance propriétaire non occupant	13 €	15 €	17 €
Taxe foncière	76 €	98 €	110 €
Gestion locative	66 €	86 €	106 €
TOTAL MENSUEL	242 €	303 €	352 €

NB : Les loyers sont basés sur ceux observés à Vitry-sur-Seine. Les provisions pour charges déductibles sont calculées à partir du budget annuel de la copropriété. Les autres éléments sont issus d'une étude réalisée par Energie Pulse pour une copropriété située à Saint Ouen dans le département du 93.

7. Annexes

7.1 Annexe 1 : Lots-types

Le tableau ci-dessous présente les lots-types qui ont été définis pour la déclinaison des plans de financement. Il s'agit de lots représentatifs de la copropriété, retenus en consultation avec le Conseil Syndical et le Syndic :

Lots types	Charges générales appartement	Charges spéciales Bâtiment (Appartement + cave)
T2	47	47
T3	57	57
T4	67	67