



# ÎLE-DE-FRANCE ENERGIES

Comment financer la rénovation énergétique ?



# Contexte : rénover les copropriétés

## EN ILE-DE-FRANCE

**72%**

de logements collectifs  
(logement social et  
copropriétés)

**2,1M**

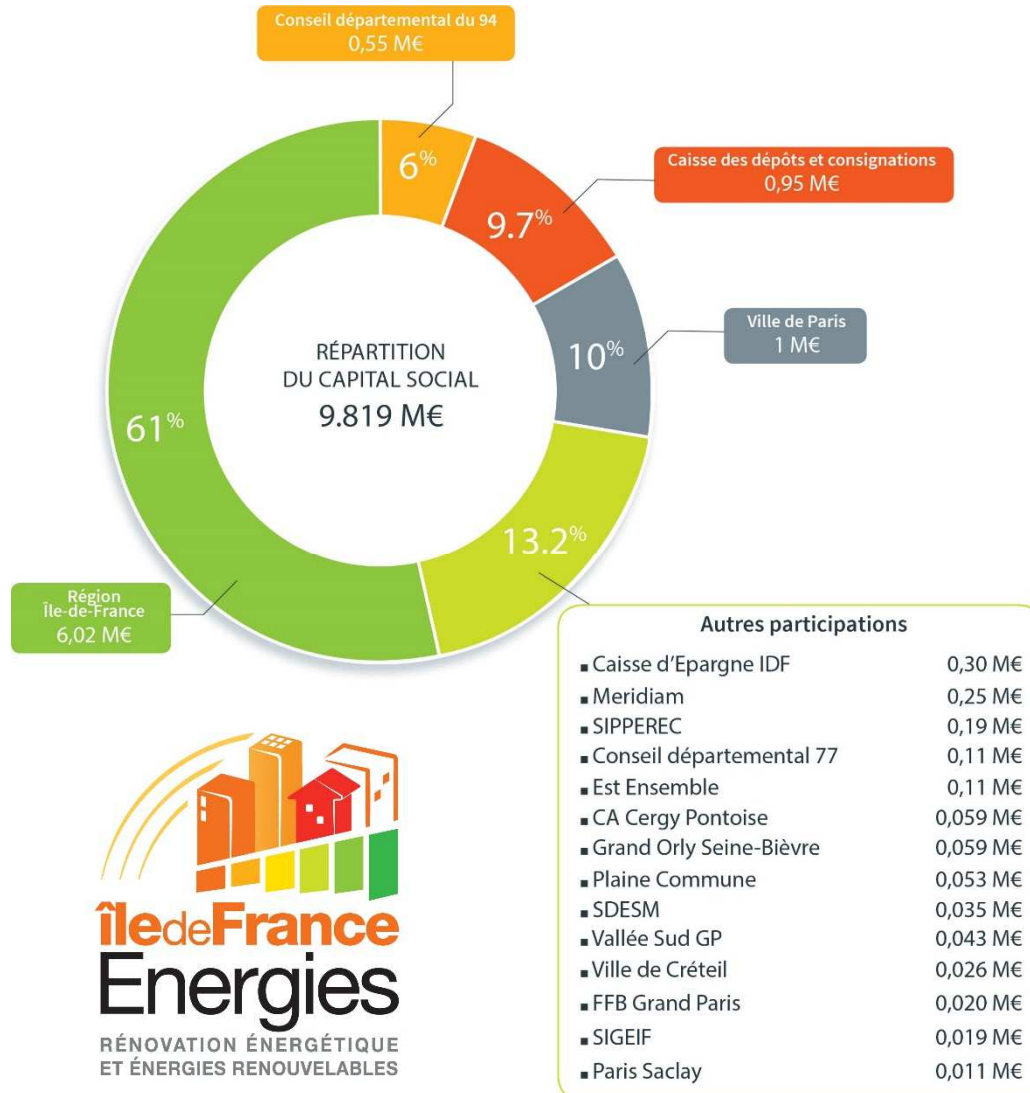
de logements en copropriétés  
dont **1M** en classes « DPE »  
E, F, G (soit **47 %**)

## LES FREINS

- Mécanismes de prise de décision complexes
- Copropriétaires aux intérêts divergents
- Difficultés pour réunir les financements
- Manque de confiance envers les entreprises



# Qui sommes-nous ?



## Société d'Economie Mixte (SEM)

### L'actionnariat : 18 acteurs

- **85% public**
  - 11 collectivités territoriales
  - 3 syndicats d'énergie
- **15% privé**
  - La Caisse des Dépôts et Consignations
  - La Caisse d'Épargne Île-de-France
  - Le fonds Meridiam
  - La FFB Grand Paris

### L'équipe : 15 personnes

- **Le Directoire**
- **L'équipe technique & projets**
  - Responsable du pôle
  - Architectes
  - Ingénieur thermicien
  - Chargés de projets rénovations copropriétés
- **Les fonctions supports**
  - Chargée de communication et marketing
  - Secrétaire à l'administration
  - Responsable administrative et financière



# Qui sommes-nous ?

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



avec **61** copropriétés, ce qui représente

**7 200** logements,



dont **3 000** ont voté la réalisation de travaux.

ce qui correspond à un montant de **57 M d'€**

**22 %** de ménages à revenus modestes

ont engagé des travaux de rénovation énergétique.

Économie moyenne sur la consommation d'énergie : **48 %**



# 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





# Financer une rénovation énergétique : MAQUIS des aides

## QUELLES AIDES ET POUR QUI ?

De nombreux dispositifs existent pour financer le coût des travaux et le reste à charge.

Ces financements peuvent être mobilisés par :

- Le syndicat des copropriétaires (aides collectives)
- Chaque copropriétaire (aides individuelles)



**Coût d'une  
rénovation  
énergétique  
globale en  
copropriété**



**Aides collectives**  
*(Mobilisables par le  
syndicat de copropriété)*

- Aides des collectivités territoriales
- Certificats d'Économie d'Énergie



**Aides individuelles**  
*(Mobilisables par le syndicat de copropriété)*

- Aides sous conditions de ressources : Aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Aides de la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) bonification des collectivités territoriales, etc.
- Déductions fiscales : Crédit d'Impôt Transition Énergétique

=



**Reste à charge pour chaque  
copropriétaire > Comment le financer?**

- Fonds travaux
- Ressources personnelles
- Éco prêt à taux zéro individuel et collectif
- Prêts individuels
- Prêts collectifs
- Tiers financement



# Plan de Financement Individuel

## PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL (EXEMPLE)



### Zoom sur ...

Le plan de financement d'une famille:

- 2 personnes
- Habitant un 3 pièces

Coût de la rénovation : **21 500 € TTC**

Economies d'énergie : **40 € / mois**

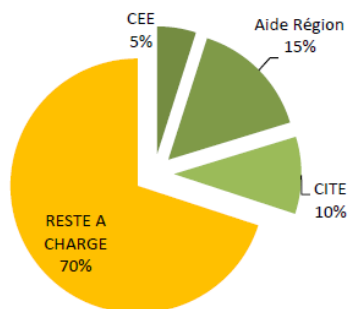
Famille non éligible aux aides de l'ANAH

Mensualité prêt sur 15 ans : **140 €**

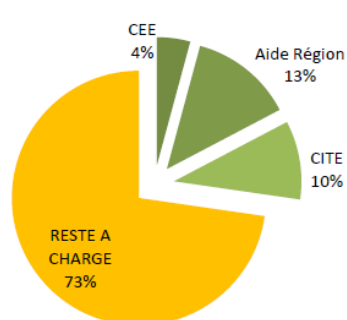
soit un reste à charge mensuel de **90 €**

après déduction des subventions et des économies d'énergie.

TRAVAUX COLLECTIFS SEULS



TRAVAUX COLLECTIFS + PRIVATIFS



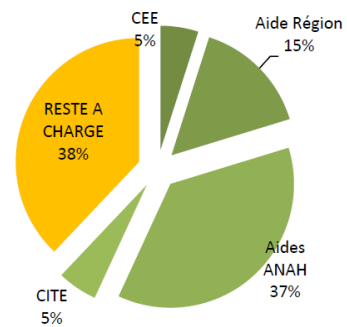
Famille éligible aux aides de l'ANAH pour les ménages « Très modestes »

Mensualité prêt sur 15 ans : **95 €**

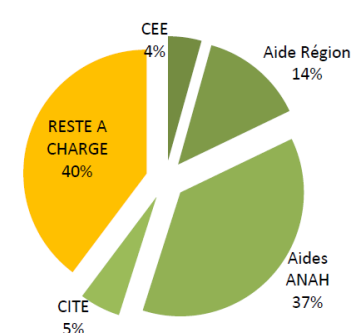
soit un reste à charge mensuel de **50 €**

après déduction des subventions et économies d'énergie

TRAVAUX COLLECTIFS SEULS



TRAVAUX COLLECTIFS + PRIVATIFS



# Plan de Financement Individuel

## PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL (EXEMPLE)

### Synthèse de votre plan de financement prévisionnel

	Travaux collectifs	Avec fenêtres
<b>Votre quote part (TTC)</b>	<b>21 559 €</b>	<b>25 047 €</b>
Aides financières estimées, versées à la fin des travaux <sup>1</sup>	6 548 €	6 952 €
<b>Votre reste à charge estimé (TTC)</b>	<b>15 011 €</b>	<b>18 094 €</b>
Taux d'aides financières <sup>1</sup>	30%	28%

Proposition de financement (prêts collectifs)		
Remboursement sur 15 ans :		
- éco-prêt à taux zéro collectif (TAEG 0,41%)	110 €/mois	130 €/mois
- prêt collectif complémentaire (TAEG 2,24 %)		
Remboursement sur 3 ans : prêt d'avance subventions collectives	6 €/mois	6 €/mois

<sup>1</sup> Hors déficit foncier pour les copropriétaires bailleurs / selon estimations pour les aides individuelles des copropriétaires occupants.



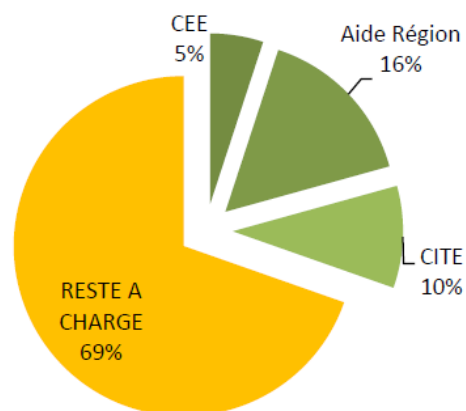


# Plan de Financement Individuel

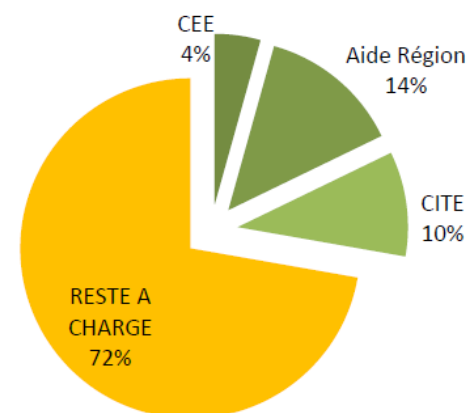
## PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL (EXEMPLE)

	Travaux collectifs	Avec fenêtres
<b>Votre quote-part totale (TTC)</b>	<b>21 559 €</b>	<b>25 047 €</b>
<b>Aides collectives</b>		
Certificats d'Economie d'Energie - Contrat CEE	1 086 €	1 086 €
Aide Région - Copro Durable (montant validé)	3 377 €	3 377 €
<b>Aides individuelles (estimations)</b>		
Aides ANAH	0 €	0 €
Crédit d'impôt Transition Energétique (CITE) <small>(En l'absence d'informations personnelles : ménage de 2 adultes et 1 enfant compte tenu des montants de travaux et des subventions estimées. Le montant réel à déclarer vous sera fourni à l'issue des travaux)</small>	2 085 €	2 489 €
Déficit foncier (bailleurs au régime réel) <small>(hypothèses de base, en l'absence d'informations personnelles)</small>	0 €	0 €
<b>Votre reste à charge (TTC)</b>	<b>15 011 €</b>	<b>18 094 €</b>

TRAVAUX COLLECTIFS SEULS



TRAVAUX COLLECTIFS + PRIVATIFS





# COMMENT FINANCER UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ?

# Financer une rénovation énergétique : MAQUIS des aides

## Aides collectives

- Subvention « Copro Durable » Région IdF
- Prime CEE proposée par Île-de-France Energies
- Copro Fragile ANAH



## Aides individuelles

- ANAH
- Aides des collectivités locales
- Crédit d'Impôt Transition Energétique



## Reste à charge

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



# Aides collectives versées au syndicat des copropriétaires à la fin des travaux

## AIDES RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

- Appel à manifestation d'intérêt « **Copropriété Durable** ».
- Nécessité d'atteindre le niveau énergétique **BBC Rénovation**.

Attention  
réforme  
en cours  
pour 2019

 **île de France**



## 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.



# Aides collectives versées au syndicat des copropriétaires à la fin des travaux

## AIDES ANAH « COPRO FRAGILE »

- **Concerne les copropriétés fragiles :**
  - **Etiquette énergétique** entre D et G
  - Budget prévisionnel annuel avec un **taux d'impayés**
    - Entre 8 et 15% pour les copropriétés de plus de 200 lots
    - Entre 8 et 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots
- **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**
- **Ménage « Modeste »** - 35 % du montant travaux HT plafonné à 8 600 €
- **Ménage « Très Modeste »** - 50 % du montant travaux HT plafonné à 12 000 €
- **Sur la base de vos revenus fiscaux de référence de l'année n-1**



Composition du ménage (personnes habitant le logement, toutes personnes à charge comprises)	Plafond de ressources 2019 (Revenu fiscal de référence maximum)
1	24 918 €
2	36 572 €
3	43 924 €
4	51 289 €
5	58 674 €
Par personne supplémentaire	+ 7 377 €



# Aides individuelles versées à la fin des travaux

## CRÉDIT D'IMPÔT **TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**

- **Copropriétaires résidents**
- **Crédit d'impôt de 15 à 30% des montants éligibles au dispositif**
- **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 consécutifs**



le Crédit d'Impôt pour la  
Transition Énergétique



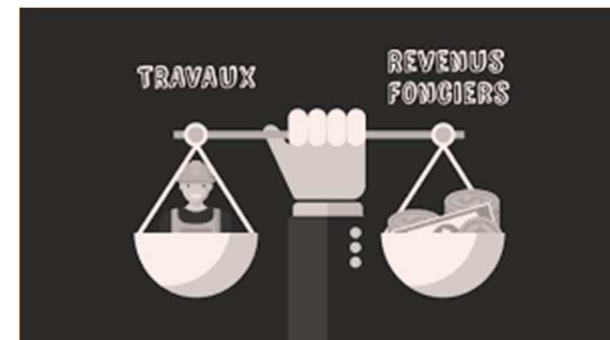
# Aides individuelles pour les propriétaires bailleurs

## DÉFICIT FONCIER

- **Bénéficie aux propriétaire 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 en remplissant le formulaire Cerfa n° 10334.
- 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.
- **Le montant de l'aide :**
  - 25% du montant total des travaux HT, plafonné à 187,5 € HT / m<sup>2</sup> et dans la limite de 15 000 € par logement
  - 1 500 € de prime « Habiter Mieux »
- Prime complémentaire départementale



# Prêt collectif copropriété

## CARACTERISTIQUES

- **Prêt à adhésion volontaire.**  
Aucune obligation d'y souscrire.
- **Libre choix du montant à emprunter.** Minimum de 1 500 €.
- **Pas de frais de dossier ni d'assurances mais une caution**

## CONDITIONS

- **Pas de critères** de revenu et d'état de santé 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 (TAEG) de 2,2 à 2,3 %**

## 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**



# L'éco-Prêt à Taux Zéro collectif

## CARACTERISTIQUES

- **Idem prêt collectif classique**
- **Jusqu'à 30 000 €** de travaux éligibles
- Uniquement pour les **logements en résidence principale** (occupants ou bailleurs)

## CONDITIONS

- **Taux (TAEG) de 0,41 % = caution**
- **Coût du prêt = 3% de la somme empruntée**

## 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



**Durée de 15 ans**



# Les prêts collectifs

Prêt complémentaire (pour 1000 € empruntés)				
Durée du prêt	Banque	Taux (TAEG)	Échéances mensuelles	Coût total de l'emprunt
5 ans	CEIDF	2,23%	17,65 €	59 €
10 ans	CEIDF	2,23%	9,31 €	118 €
15 ans	CEIDF	2,24%	6,55 €	178 €

Soit pour 21 500 € empruntés :

- 5 ans → 380 €/mois
- 10 ans → 200 €/mois
- 15 ans → 140 €/mois





# Préfinancement des aides individuelles

- Les aides **Habiter Mieux** représentent des montants élevés (souvent 8 à 12 000 €) et concerne 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 et se fait sur frais de dossier (environ 400 €)

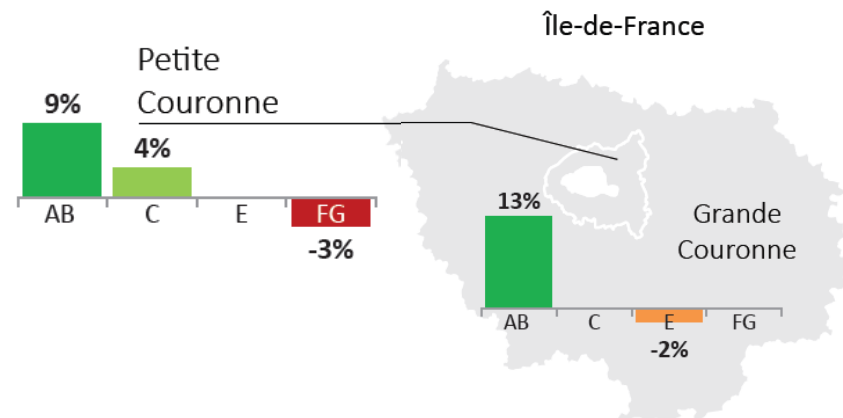


# Bénéfices de la rénovation

- 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](mailto:contact@idf-energies.fr) - [www.iledefranceenergies.fr](http://www.iledefranceenergies.fr)