



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





1. COMBIEN VA VOUS COÛTER CE PROJET DE RÉNOVATION ?

Coûts des travaux – projet de base

RECAPITULATIF TRAVAUX DE BASE (hors options)	Offre « favorite » (€ TTC)	Entreprise
LOT 1 - RAVALEMENT AVEC ISOLATION	1 252 554,36 €	SPEBI
LOT 2 - ETANCHEITE ET SECURITE TOITURES	100 521,69 €	SPEBI
LOT 3 - MENUISERIES EXTERIEURES	174 030,15 €	SPEBI
LOT 4 - METALLERIE	355 267,11 €	SPEBI
LOT 5 - REFECTION INTERIEURE	232 328,03 €	SPEBI
LOT 6 - ELECTRICITE	417 6593,09 €	SPEBI
LOT 7 - VENTILATION	245 665,98 €	SPEBI
LOT 8 - VRD	5 148,00 €	LCTB
Total travaux soumis à l'AG	2 783 000 €	



➡ 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 ou **COULON**

Entreprises		
Siège social	IVRY-SUR-SEINE (94) = 3 km	VANVES (92) = 11 km
Chiffre d'Affaires	38 M€	28 M€
Autres caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Historique : 36 ans dans ce secteur d'activité- Références importantes en copropriété et gros chantiers- Organisation de chantier pertinente- Qualifiée pour l'amiante	<ul style="list-style-type: none">- Historique : 100 ans dans ce secteur d'activité- Références importantes en copropriété et gros chantiers- Organisation de chantier pertinente- Non qualifiée pour l'amiante



Budget global du projet

Postes de dépenses	Coûts TTC (arrondis)	
TOTAL TRAVAUX DE BASE (hors options)	2 783 000 €	TRAVAUX
Maîtrise d'œuvre d'exécution (architecte)	417 000 €	COÛTS INDUITS (Frais annexes)
Bureau de Contrôle + SPS		
<i>Syndic</i>		
<i>Assurances chantier</i>		
Ingénierie financière - AMO		
<i>Provisions pour aléas</i>		
TOTAL TRAVAUX + COÛTS INDUITS		



Budget global du projet

	Montant Total	T2 47 tantièmes	T3 57 tantièmes	T4 67 tantièmes
Programme "de base"	3 200 000 €	15 040 €	18 240 €	21 440 €
Options collectives <i>maximum</i>	700 000 €	3 290 €	3 990 €	4 690 €
Travaux collectifs AVEC options <i>maximum hors aides</i>	3 900 000 €	18 330 € <i>maximum hors aides</i>	22 230 € <i>maximum hors aides</i>	26 130 € <i>maximum hors aides</i>
Frais d'études <i>déjà appelés</i>	- 100 000 €	- 470 €	- 570 €	- 670 €

Hors options individuelles : Coût en fonction des travaux privés retenus (fenêtres, porte d'entrée, persienne/volet, store, barreaudage)





2. Aides et Financement

Financement du projet

QUELLES AIDES ET POUR QUI ?



**Coût d'une
rénovation globale**



Aides collectives
*(pour le syndicat des
copropriétaires)*

- Aide Anah « MaPrimeRénov' Copropriété »



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



Aides individuelles
*(pour chaque
copropriétaire)*

- Bonifications individuelles MaPrimeRénov' *selon ressources*
- Bonification du Département *selon ressources*
- Aides fiscales propriétaires bailleurs

Reste à charge
Après aides



- Fonds travaux
- Prêts collectifs (Eco-prêt à taux 0% ou de marché)
- Epargne
- Prêts individuels
- Vente de foncier

Aides collectives



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



Aides collectives valables pour TOUS les copropriétaires occupants ou bailleurs sans conditions de ressources

Ma Prime Rénov' Copropriété → estimation = 800 000 €

- Aide « de base » : **25 % du montant éligible** (travaux d'économies d'énergie)
- Bonification « copropriété fragile » : **+ 3 000 €/logement** selon le taux d'impayés
- Bonification « sortie de précarité énergétique » : **+ 500 €/logement**
- Dont subvention AMO (30% des prestations Hors Taxes d'Ile-de-France Energies) :
 - **10 350 € déjà accordés par l'Anah**



Aide versée après travaux

Avance possible sous conditions par un prêt d'avance d'aides collectives



Aides individuelles

Plafonds de ressources Nombre de personnes composant le ménage	Revenu fiscal de référence maximum	
	Plafond « Très modeste »	Plafond « Modeste »
1 personne	20 593 €	25 068 €
2	30 225 €	36 792 €
3	36 297 €	44 188 €
4	42 381 €	51 597 €
5	48 488 €	59 026 €
Par personne supplémentaire	+ 6 096 €	+ 7 422 €

Bonus individuels à MaPrimeRénov' Copropriété :

- Copropriétaires Modestes : **750 € Anah + 1000 € du département 94**
- Copropriétaires Très Modestes : **1 500 € Anah + 1000 € du département 94**

Aide versée après travaux

Avance possible sous conditions par un prêt d'avance d'aides individuelles

Aides individuelles pour les propriétaires bailleurs

DÉFICIT FONCIER

- **Pour 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.



CONTRIBUTION DU **LOCATAIRE** AUX TRAVAUX D'ECONOMIES D'ENERGIE

Un bailleur peut demander à son locataire de lui reverser une partie des économies de charges : **contribution forfaitaire fixe et non révisable** :

- T1 → 10 €/mois
- T2 ou T3 → 15 €/mois
- T4 ou + → 20 €/mois



Budget global du projet

	Montant Total	T2 47 tantièmes	T3 57 tantièmes	T4 67 tantièmes
Programme "de base"	3 200 000 €	15 040 €	18 240 €	21 440 €
Aides collectives estimées (à confirmer par décision de l'Anah)	- 800 000 €	- 3 760 €	- 4 560 €	- 5 360 €
Frais d'études déjà appelés	- 100 000 €	- 470 €	- 570 €	- 670 €
Reste à charge hors options et hors aides individuelles	2 300 000 €	10 810 €	13 110 €	15 410 €
Reste à charge maximal AVEC options collectives et hors aides indiv.	+ 700 000 € = 3 000 000 €	+ 3 290 € = 14 100 €	+ 3 990 € = 17 100 €	+ 4 690 € = 20 100 €

Hors options individuelles : Coût en fonction des travaux privatifs retenus (fenêtres, porte d'entrée, persienne/volet, store, barreaudage)



Prêt d'avance d'aides collectives

CARACTERISTIQUES DU PRÊT D'AVANCE D'AIDES IDF ENERGIES

- Prêt collectif souscrit par le **syndicat des copropriétaires**, soumis au vote en AG
- La copropriété doit avoir **moins de 15% d'impayés**
- Avance les aides collectives notifiées en attendant leur perception après les travaux
- **Prêt sur 1 à 4 ans à un taux annuel (TAEG) de 1,50%**
- Remboursement en une fois dès l'aide perçue



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète



Prêts collectifs en copropriété

CARACTERISTIQUES DES PRÊTS IDF ENERGIES

- Prêts à adhésion volontaire. Aucune obligation d'y souscrire.
- Remboursement sur 15 ans
- Libre choix du montant à emprunter. Minimum de 1 500 €
Dans la limite de la quote-part finançable
- Adhésion simplifiée jusqu'à 21 000 €, étude de solvabilité au-delà
- 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**
- Eco-prêt à taux Zéro (TAEG 0,47 %) / Prêt complémentaire (TAEG 2,2 %)
 - TAEG = Taux Annuel Effectif Global : tous frais compris dont frais de caution

Caution obligatoire
Evite la solidarité entre les emprunteurs
Elle vient prendre le relais en cas de défaut de paiement d'un souscripteur



Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement.

Prêts collectifs pour le projet

	Montant Total	T2 47 tantièmes	T3 57 tantièmes	T4 67 tantièmes
<i>Reste à charge hors options et hors aides individuelles</i>	2 300 000 €	10 810 €	13 110 €	15 410 €
<i>Mensualité éco-PTZ + prêt complémentaire</i>		66 €/mois	80 €/mois	94 €/mois
<i>Mensualité maximale pour options collectives</i>		+ 21 €/mois	+ 26 €/mois	+ 31 €/mois
<i>Mensualité programme de base + options collectives</i>		87 €/mois	106 €/mois	125 €/mois

Hors options individuelles : Coût en fonction des travaux privés retenus (fenêtres, porte d'entrée, persienne/volet, store, barreaudage)



Prêt d'avance d'aides individuelles

Bonus individuels à MaPrimeRénov' Copropriété :

- Copropriétaires Modestes : **750 € Anah + 1000 € du département 94**
- Copropriétaires Très Modestes : **1 500 € Anah + 1000 € du département 94**




Aide versée après travaux

Avance possible sous conditions par un prêt d'avance d'aides individuelles (conditions identiques au prêt d'avance d'aides collectives)

Ménage	Ressources modestes	Ressources très modestes
<i>Montant du bonus individuel</i>	- 1 750 €	- 2 500 €
<i>Mensualité équivalente prêt complémentaire</i>	- 11 €/mois	- 16 €/mois



Plan de Financement Individuel



Propriétaire	N° Lot
Bailleur	001
Logement type	Etage
A - 4 pièces	1

NOM
Adresse

VOTRE PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL

Madame, Monsieur,
Ce document est établi en fonction des montants collectifs du programme de rénovation soumis au vote de l'Assemblée Générale, de vos tantièmes, des particularités de votre logement (type de fenêtres, etc) et des éléments personnels dont nous disposons (éligibilité aux bonus individuels d'aides).
Les montants finaux pourront différer selon les montants collectifs votés, les options retenues et les travaux privatifs à réaliser.
Ce document vous donne une approche réaliste des montants de dépenses collectives et privatives, des aides financières et des prêts mobilisables.

Ce plan de financement simule des propositions de financement avec remboursement sur 15 ans (voir p. 4) sous réserve de respecter les critères du prêt (impayés en particulier).
Si les conditions sont réunies, vous aurez la possibilité de souscrire sans aucune obligation.

1. Synthèse de votre plan de financement prévisionnel

	Projet hors options
Votre quote part (TTC)	29 794 €
Aides estimées	7 000 €
Votre reste à charge estimé (TTC)	22 350 €
Taux d'aides financières	25%

Proposition de financement (prêts collectifs à adhésion volontaire)	
Remboursement sur 15 ans :	
- éco-prêt à taux zéro collectif (TAEG 0,47 %)	124 €/mois
- prêt collectif complémentaire (TAEG 2,2 %)	

Economies d'énergie estimées pour le logement	34 €/mois
---	-----------

Une réunion de présentation du projet se tiendra le 29 SEPTEMBRE à 18h

Un plan de financement individuel sera transmis à chaque copropriétaire:

- Montant des travaux
- Montant des aides estimées
- Simulations de prêts collectifs

Plan de Financement Individuel

EXEMPLE de PLAN DE FINANCEMENT INDIVIDUEL

Zoom sur... Le plan de financement d'une famille :

- Habitant un 4 pièces (T4)

Coût de la rénovation : **21 440 € TTC (hors options et hors aides)**

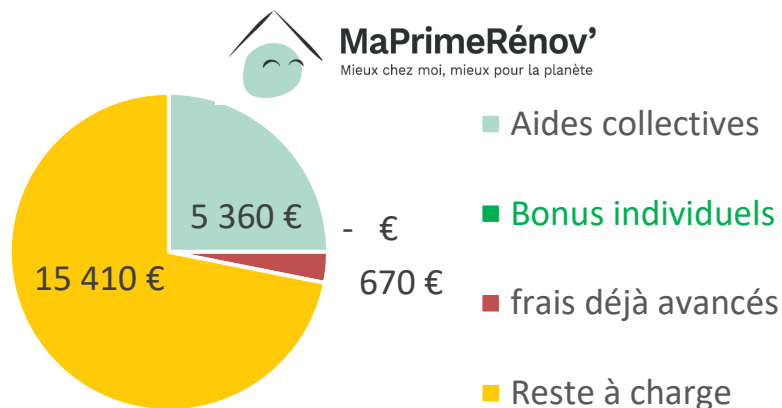
Economies d'énergie : **45 € / mois**

Famille non éligible aux bonus individuels

Mensualité prêts sur 15 ans : **94 €**

soit un effort mensuel de **49 €**

après déduction des économies d'énergie.

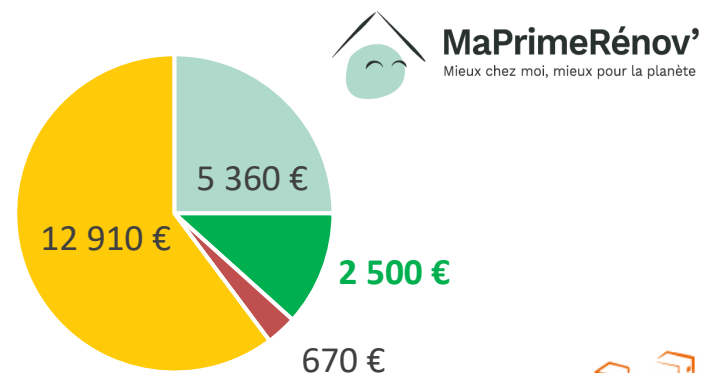


Famille éligible aux **bonus individuels** pour les ménages « Très modestes »

Mensualité prêt sur 15 ans : **78 €**

soit un effort mensuel de **33 €**

après déduction des économies d'énergie

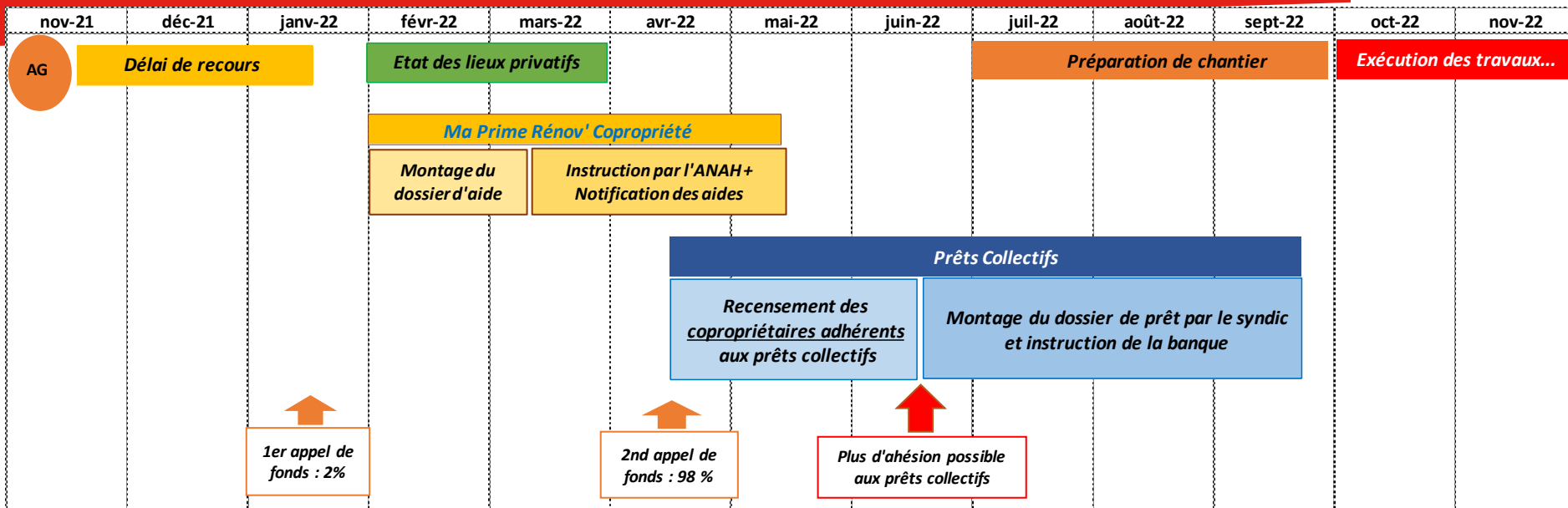




3. La phase chantier

Calendrier prévisionnel phase EXE

En cas de vote positif et de respect des conditions des prêts



A l'issue de la période de recours :

- 1^{er} appel de fonds, environ 2% pour démarrer certaines missions en attente des prêts :
 - AMO en vue du montage des demandes de subventions
 - Maîtrise d'Œuvre (MOE) en vue de la planification du chantier
 - Les états des lieux privatifs (identification des travaux spécifiques)



Attention :

- La proposition et le démarrage de la phase de préparation du prêt collectif reste soumise à un taux d'**impayés inférieur à 15%**
- Les copropriétaires souhaitant y souscrire devront être **à jour de leurs charges.**

Ingénierie financière en EXE

Une mission adaptée à la copropriété

- Conseiller de la copropriété sur toute la gestion de projet en phase EXE
- Appui au Syndic grâce à une procédure adaptée pour cette phase du projet
- Etablissement des dossiers de subvention et accompagnement jusqu'à perception des différentes aides :
 - MaPrimeRénov' Copropriété
 - Bonus individuels sous conditions de ressources
 - Autres aides mobilisables selon les territoires
- Prêt d'avance des subventions (collectives et individuelles)
- Prêts collectifs à adhésion individuelle

Evolution du contexte : prix du gaz

Evolution du tarif réglementé du gaz en 2021

Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre
+0,2%	+3,5%	+5,7%	-4,1%	+1,1%	+4,4%	+9,96%	+5,3%	+8,7%	+12,6%	+0%

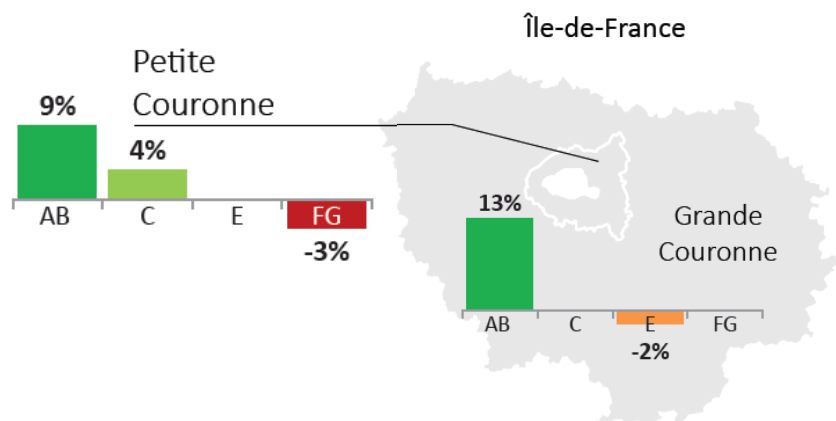
Evolution du tarif réglementé en fonction de l'utilisation du gaz en octobre 2021

Classe de consommation	Usage du gaz naturel	Evolution du prix du gaz
Base	Cuisson	+4,5 %
B0	Cuisson + Eau chaude	+9,1 %
B1	Chauffage	+14,3 %
B2i	Petite chaufferie (copropriété)	+16,1 %



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



ATTENTION : Interdiction de location pour les « passoires thermiques » :

- 2025 pour DPE étiquette G
- 2028 pour DPE étiquette F





**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