

Date : 28 août 2018

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

**Résidence Le Ponceau
9-17 rue Gabriel Péri / 16-18 Boulevard de la
Liberté
92 320 Chatillon**

Rédigé par : Meidi BAUVALLET / Tifenn ROCA-PATTI

Révisé par : Fatima-Zohra MEKREBI

Projet : Travaux de rénovation énergétique

Syndic : Foncia, 40 rue Gabriel Péri –92 541 Montrouge Cedex

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 de l'ANAH « Habiter Mieux Copropriétés »	7
3.1.3	Subvention « Copro Durable » du Conseil Régional d'Ile De France.....	7
3.2	Financements individuels copropriétaires occupants.....	8
3.2.1	Le Crédit d'impôt transition énergétique (CITE)	8
3.2.2	L'aide de l'ANAH occupants	8
3.2.3	L'aide du Département des Hauts de Seine (92).....	9
3.3	Financements individuels copropriétaires bailleurs.....	10
3.3.1	L'aide de l'ANAH bailleurs	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	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.	Enquête socio-économique.....	15
6.	Hypothèses retenues.....	16
6.1	Lots Types :	16
6.2	Programmes de travaux étudiés :	17
6.3	Crédits bancaires :	19
6.4	Les mécanismes de financement retenus	19
7.	Plans de financement prévisionnels.....	21
7.1.1	Profils présentés.....	21
7.2	Ponceau 1- Bouquet #1 _ bât.A.....	21
7.2.1	Copropriétaire occupant :	22

7.3	Ponceau 1- Bouquet #1 _ bât.B.....	23
7.3.1	Copropriétaire occupant :	23
7.4	Ponceau 1- Bouquet #3 _ bât.A.....	24
7.4.1	Copropriétaire occupant :	25
7.4.2	Copropriétaire bailleur	25
7.4.3	Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH modeste)	26
7.4.4	Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH très modeste)	27
7.5	Ponceau 1- Bouquet #3 _ bât.B.....	28
7.5.1	Copropriétaire occupant	29
7.5.2	Copropriétaire bailleur	29
7.5.3	Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH modeste)	30
7.5.1	Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH très modeste)	31
7.6	Ponceau 2- Bouquet #2 _ Bât.C.....	32
7.6.1	Copropriétaire occupant	32
8.	Annexes	34
8.1	Annexe 1 : Lots-types	34

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 Switch en charge des études thermiques et de l'architecte Monsieur Rémi Doucet. 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.

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	1962-1965
Nb de bâtiment	3 bâtiments à usage principal d'habitation : Ponceau 1 : bâtiments A et B Ponceau 2 : bâtiment C
Nb de lots principaux	244 logements
Nb total de lots	294 lots avec des caves et des parkings
Répartition Propriétaire occupant / Bailleur	79% de propriétaires occupants
Pourcentage des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH	1% des répondants au questionnaire (Taux de réponse au questionnaire 42%)
Etiquette énergie initiale (Calcul conventionnel)	<u>Ponceau 1</u> : étiquette E Bât. A : 173 kWhep/m ² .an Bât. B : 183 kWhep/m ² .an <u>Ponceau 2</u> : étiquette D Bât. C : 176 kWhep/m ² .an

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, nous ne prendrons pas en compte certains mécanismes dans les plans de financements définis dans le présent rapport.**

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 Energétique ». 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.

3.1.2 L'aide de l'ANAH « Habiter Mieux Copropriétés »

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 :

- 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
- Montant des impayés par rapport au budget annuel de 8 à 25% pour les copropriétés de moins de 200 lots.

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

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)

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 ».

L'incertitude sur la continuité de ce dispositif en 2018 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 engagées et terminées au 31 décembre 2018. Concernant les menuiseries, le taux de déduction est de 15 % pour toute action engagée avant le 30 juin 2018.

Compte tenu de l'incertitude de la reconduction du dispositif en 2019, il ne sera pas pris en compte dans les plans de financement à ce stade de l'étude.

3.2.2 L'aide de l'ANAH occupants

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€.

Vous trouverez ci-dessous le tableau des ressources plafond 2018 auquel vous pouvez vous référer pour évaluer votre éligibilité à l'aide de l'ANAH :

Nombre de personne occupant le logement	Plafond de ressource ANAH Très Modeste – 50%	Plafond de ressource ANAH Modeste – 35%
1	20 079	24 443
2	29 471	35 875
3	35 392	43 086
4	41 325	50 311
5	47 279	57 555
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.

3.2.3 L'aide du Département des Hauts de Seine (92)

Le Conseil Départemental accorde une aide pour les propriétaires résidents sous condition de ressources. Cette aide est accordée pour des travaux portant sur la sécurité et les améliorations hors embellissement. Elle est cumulable avec l'aide du Programme Habiter mieux (l'aide de l'ANAH).

Dans la limite des ressources exposées dans le tableau ci-dessous, les copropriétaires peuvent être financés à hauteur de :

- 60% sur 7000 € de travaux maximum pour les « très sociaux »
- 30% sur 7000€ de travaux maximum pour les « sociaux »
- 15% sur 7000€ de travaux maximum pour les « intermédiaires »

**Plafond du Revenu Fiscal de Référence - Année 2018 -
Avis d'imposition 2017 sur les revenus de l'année 2016**

Montant maximum à ne pas dépasser pour bénéficier d'une aide

<i>Nb de personnes occupant le logement</i>	<i>Très Modestes pour avoir une aide à 60 %</i>	<i>Modestes pour avoir une aide à 30 %</i>	<i>Modestes pour avoir une aide à 15%</i>
1	11 640 €	17 460 €	26 035 €
2	17 087 €	25 629 €	36 510 €
3	20 520 €	30 780 €	45 528 €
4	23 960 €	35 940 €	52 092 €
5	27 410 €	41 117 €	61 200 €
<i>Par personne supplémentaire</i>	3 447 €	5 165 €	9 574 €

A noter qu'en dessous de 1000€ de subvention possible, les dossiers ne sont pas instruits.

Pour bénéficier de cette aide, les copropriétaires éligibles devront faire appel à un opérateur agréé par le Conseil départemental pour le montage des dossiers de demande des aides.

3.3 Financements individuels copropriétaires bailleurs

3.3.1 L'aide de l'ANAH bailleurs

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 50m² impliquerait aux conditions actuellement en vigueur, un loyer mensuel plafond d'environ 437.5€¹ (8,75/m²). En outre, les ressources annuelles des locataires (pour un couple) devront être inférieures à 36 368€. 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 50m² situé en zone C correspondante à la commune de Châtillon <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**.

Avec la mise en place du prélèvement à la source en 2019, des modifications sont à prévoir. Le mécanisme n'étant pas stabilisé actuellement, par prudence nous ne présenterons pas de montant de déficit à ce stade du projet.

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 du Syndicat des copropriétaires.

3.4.2 Prêts collectifs à adhésion individuelle

Des prêts collectifs à adhésion individuelle peuvent également être votés en Assemblée Générale. 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

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.

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 :

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

- 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

Il existe depuis le 1^{er} janvier 2014, un **éco prêt à taux zéro collectif**, 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. EcoPTZ 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.

La reconduction de ce dispositif au-delà de 2018 est incertaine. Par prudence nous ne le prendrons pas en compte dans notre étude.

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'études 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.

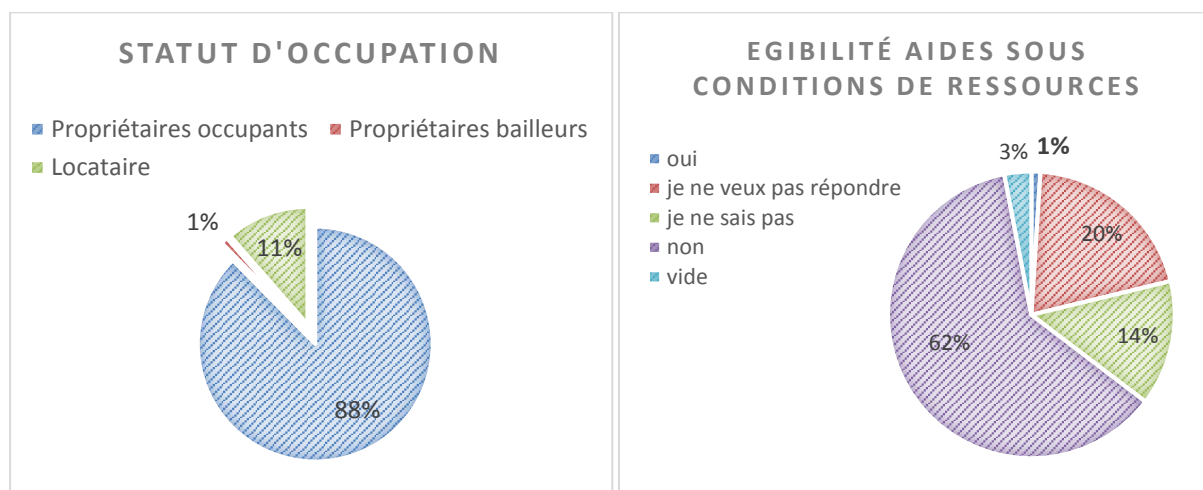
L'objectif d'ENERGIE PULSE est de répondre aux préoccupations liées au financement de ces travaux : répertorier les aides et les subventions qu'il sera possible de mobiliser sur le projet afin de dégager les besoins à financer et les traduire dans un plan de financement, de sorte à ce que les copropriétaires 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. Enquête socio-économique

Un questionnaire a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires afin de mieux appréhender leur situation personnelle ainsi que leurs besoins et attentes dans la résidence en termes d'amélioration et d'entretien.

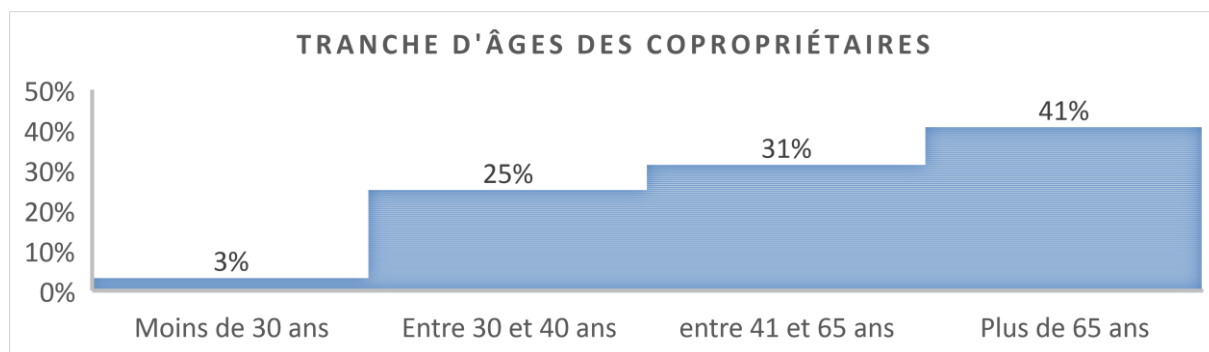
Moins de 50% des résidents (propriétaires et locataires) ont répondu à cette enquête, le taux de réponse est de 42%.

D'après les retours des copropriétaires occupants, représentant une nette majorité dans la copropriété, seul 1 copropriétaire pense être éligible aux aides individuelles sous conditions de ressources (aides de l'ANAH et du Département).



45 copropriétaires ont répondu avoir un prêt immobilier en cours et 8 copropriétaires ont contracté un ou plusieurs autres prêts.

On constate également que plus de 40% des copropriétaires sont âgés de plus de 65 ans. La mise en place d'un prêt collectif à adhésion individuelle permettrait à ces copropriétaires de bénéficier d'une solution de prêt.



6. Hypothèses retenues

6.1 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.

6.2 Programmes de travaux étudiés :

Pour rappel, ci-dessous le tableau récapitulant les travaux d'amélioration présentés dans le rapport technique du bureau d'études Switch. Pour chaque bâtiment, 4 bouquets de travaux ont été étudiés. Le bouquet #0 comporte seulement des travaux d'entretien nécessaire à court terme. Les bouquets #1, #2 et #3 associent des travaux d'amélioration énergétiques aux travaux d'entretien jugés nécessaire à moyen et long termes.

Ponceau 1

Existant (base calcul pondérée DJU 2014-2016)
Enveloppe
Isolation ITE des façades, pignons et porches (sauf RDC)*
Isolation ITE des façades, pignons et porches (y c RDC)*
Idem ci-dessus, avec isolation tableaux fenêtres*
Réfection des toitures terrasses avec isolation performante*
Isolation de la sous-face des porches
Remplacement des menuiseries peu et moyennement performantes*
Isolation du plancher haut des caves
Ventilation
Rénovation de l'installation de ventilation, avec un système "hybride"
Installations techniques
Mise en place d'un module de régulation cascade des chaudières
Amélioration de la programmation circuit "Commerces"
Analyse de l'eau du chauffage
Pompes des circuits de chauffage à vitesse variable
Entretien de l'échangeur ECS (détartrage, remplacement plaques)
Augmentation de la puissance de l'échangeur ECS
Pose d'une coque isolante sur l'échangeur
Remplacement de la pompe HS du groupe de maintien de pression
Désembouage
Production ECS / ENR
Passage au chauffage urbain
Production ECS solaire

Planification				
Définition des programmes de travaux selon l'urgence et l'intérêt économique				
Niveau d'urgence	Bouquets			
	#0	#1	#2	#3
Cf. volet architectural de l'audit			X	
				X
				X
		X	X	X
			X	X
				X
		X	X	X
Faible				X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Moyen		X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
--				
--				

Ponceau 2

Existant (base calcul pondérée DJU 2014-2016)
Enveloppe
Isolation ITE des façades (sauf RDC)*
Réfection de la toiture terrasse avec isolation performante*
Remplacement des menuiseries peu et moyennement performantes*
Isolation du plancher haut des caves
Ventilation
Rénovation de l'installation de ventilation, avec un système "hybride"
Installations techniques
Mise en place d'un module de régulation de cascades des chaudières
Remplacement de la chaudière de 1998 par une chaudière à condensation
Remplacement des pompes existantes par des pompes à vitesse variable
Modification du piquage des circuits retour récupérateur et retour chauffage
Vérification de la vanne trois voies et son servomoteur
Régulation du circuit "gardien et R+18" selon la température extérieure
Pompe à vitesse variable sur le circuit radiateurs
Pompe à vitesse variable pour chaque ballon ECS
Entretien de l'échangeur ECS (détartrage, remplacement des plaques)
Pose d'une coque isolante sur les 2 échangeurs
Désembouage
Energies renouvelables
Passage au chauffage urbain
Installation photovoltaïque sur pignon sud

Planification				
Définition des programmes de travaux selon l'urgence et l'intérêt économique				
Niveau d'urgence	Bouquets			
	#0	#1	#2	#3
Cf. volet architectural de l'audit				X
		X	X	X
				X
		X	X	X
Faible				X
Elevé	X	X	X	X
Faible			X	X
Moyen		X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Moyen		X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
Elevé	X	X	X	X
--				
--				

Au regard des résultats des études techniques et des besoins d'entretien et d'amélioration de la copropriété, la présente étude financière portera sur 3 scénarii d'amélioration :

- les bouquets #1 et #3 pour Ponceau 1
- le bouquet #2 pour Ponceau 2

Ces scénarii ont été retenus en concertation avec le Conseil Syndical.

6.3 Crédits bancaires :

Pour les plans de financement présentés dans ce rapport, nous avons considéré que les copropriétaires, pour financer leur quote-part de travaux, recourent à un Crédit collectif à adhésion individuelle, aux conditions suivantes :

- Durée : 10 ans
- Taux nominal : 2,5%
- Taux de caution : 0,78%

A titre indicatif, le taux nominal du prêt collectif pour une durée de 10 ans est de 0,55% selon le barème de mai 2018. Par prudence, nous avons volontairement dégradé ce taux à ce stade du projet.

6.4 Les mécanismes de financement retenus

Le scénario 3 pour Ponceau 1 ouvrent droit aux aides de l'ANAH pour les copropriétaires occupants dits « modestes » et « très modestes » puisqu'il permet de réaliser une économie sur la consommation d'énergie de plus de 25%.

Les travaux de changement des menuiseries, isolation des toitures terrasses, isolation des façades et isolation des planchers bas sont par ailleurs éligibles au Crédit d'Impôt Transition Energétique et à l'Ecoprêt à taux zéro à la date de rédaction du présent rapport. Cependant, ces mécanismes n'ont pas été pris en compte dans les plans de financement car nous ne disposons d'aucune assurance sur les possibilités de leur reconduite au-delà de 2018.

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

PONCEAU 1	Mécanismes financiers	Bouquet #1	Bouquet #3	Observations
Rappel sur les scénarios	Montant des travaux HT	264 800 €	1 911 500 €	D'après le chiffrage de l'architecte et du bureau d'études
	Montant des travaux TTC	320 950 €	2 322 430 €	Frais annexe compris à hauteur de 14% (MOE, Syndic, bureau de contrôle, SPS)
	Gain calcul conventionnel	A : 6 % B : 6 %	A : 30 % B : 33 %	D'après les données du bureau d'études
	Economies de charges annuelles	12 795 €	39 710 €	D'après les données du bureau d'études
Financements collectifs	Apport Copropriété (fond travaux)			Non pris en compte dans cette étude
	CEE	10 000 € A : 6 000 € B : 4 000 €	54 350 € A : 29 000 € B : 25 350 €	Montant estimé selon les conditions actuelles
	ANAH « Habiter Mieux Copropriété »	Non	Non	Impayés de la copropriété < 8%
Financements individuels	Crédit d'impôt	36 700 €	100 500 €	Expire au 31/12/2018 Montant total estimé sur Ponceau 1
	ANAH propriétaires occupants	Non	Oui	25% d'économie d'énergie atteint
	Département 92	Non	Oui	Sous condition de ressources
	ANAH propriétaires Bailleurs	Non	Non	35% d'économie d'énergie non atteint
	Contribution locataire	Non	Oui	De 10€ à 20€/mois pendant 15 ans maximum
Emprunt	EcoPTZ collectif	Non	Non	Expire le 31/12/2018

PONCEAU 2	Mécanismes financiers	Bouquet #2	Observations
Rappel sur les scénarios	Montant des travaux HT	123 900 €	D'après le chiffrage de l'architecte et du bureau d'études
	Montant des travaux TTC	151 500€	Frais annexe compris à hauteur de 14% (MOE, Syndic, bureau de contrôle, SPS)
	Gain calcul conventionnel	15 %	D'après les données du bureau d'études
	Economies de charges annuelles	14 440 €	D'après les données du bureau d'études
Financements collectifs	Apport Copropriété (fond travaux)		Non pris en compte dans cette étude
	CEE	6 600 €	Montant estimé selon les conditions actuelles
	ANAH « Habiter Mieux Copropriété »	Non	Impayés de la copropriété < 8%
Financements individuels	Crédit d'impôt	14 000 €	Expire au 31/12/2018 Montant total estimé sur Ponceau 2
	ANAH propriétaires occupants	Non	25% d'économie d'énergie non atteint Sous condition de ressources
	Département 92	Non	Sous condition de ressources
	ANAH propriétaires Bailleurs	Non	35% d'économie d'énergie non atteint
	Contribution locataire	Non	Bouquet de travaux non réalisé
Emprunts	EcoPTZ collectif	Non	Expire le 31/12/2018

7. Plans de financement prévisionnels

7.1.1 Profils présentés

Au regard des retours de l'enquête socio-économique et des financements mobilisables, les plans de financement seront définis pour les cas de figure suivants :

Ponceau 1 : bouquet #1

- Copropriétaire occupant

Ponceau 1 : bouquet #3

- Copropriétaire occupant
- Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources
- Copropriétaire bailleur

Ponceau 2 : bouquet #2

- Copropriétaire occupant

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.

7.2 Ponceau 1- Bouquet #1 _ bât.A

Le plan de financement sommaire se présente comme suit :

	Total Bâtiment A
Montant travaux HT	176 200
Honoraires et frais annexes HT	24 700
Total opération HT	200 900
Montant TVA	12 900
Total opération TTC	213 800
Apport copropriété	-
Crédit d'impôt transition énergétique	-
Aides collectives	6 000
Economie € sur consommation annuelle	12 800
% aides et apports sur total travaux	3%

En accord avec l'architecte, nous avons provisionné les honoraires et frais annexes (honoraires de Maitrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle, assurance Dommage Ouvrage, honoraires du Syndic, DAAT) à hauteur de 14% 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 (nous rappelons qu'il s'agit de moyennes) :

	F3	F4	F5
Tantièmes charges générales	340 / 10000	402 / 10000	470 / 10000
Quote-part travaux TTC	2 300 €	2 700 €	3 200 €

7.2.1 Copropriétaire occupant :

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 :

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	2 300 €	2 700 €	3 200 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	10 €	12 €	13 €
Total aides (CEE)	100 €	100 €	100 €
% aide / QP travaux	4%	4%	3%
Reste à charge après encaissement des aides	2 200 €	2 600 €	3 100 €
Total mensualité crédit /10 ans (après encaissement des aides)	22 €	26 €	31 €
Effort mensuel moyen /10ans	12 €	15 €	18 €

A noter que l'aide du département ne peut être mobilisée pour ce bouquet de travaux car le montant estimatif que représente cette subvention est inférieur à 1000 euros.

¹ L'économie de charges courantes mensuelle est estimée en prenant en compte une actualisation de l'économie sur les consommations d'énergie (estimée par le bureau d'études) sur 10 ans selon deux variables : évolution du prix de l'énergie +3%/an et actualisation des capitaux +6%/an.

7.3 Ponceau 1- Bouquet #1 _ bât.B

Le plan de financement sommaire se présente comme suit :

	Total Bâtiment B
Montant travaux HT	106 300
Honoraires et frais annexes HT	14 900
Total opération HT	121 200
Montant TVA	8 100
Total opération TTC	129 300
Apport copropriété	-
Crédit d'impôt transition énergétique	-
Aides collectives	4 000
Economie € sur consommation annuelle	12 800
% aides et apports sur total travaux	3%

Nous avons provisionné les honoraires et frais annexes à hauteur de 14% 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 (nous rappelons qu'il s'agit de moyennes) :

	F3	F4
Tantièmes charges générales	339 / 10000	401 / 10000
Quote-part travaux TTC	1 700 €	2 000 €

7.3.1 Copropriétaire occupant :

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 :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	1 700 €	2 000 €
Economie de charges courantes mensuelle /10 ans	13 €	14 €
Total aides (CEE)	100 €	100 €
% aides / QP travaux	6%	5%
Reste à charge après encaissement des aides	1 600 €	1 900 €
Total mensualité crédit /10 ans	16 €	19 €
Effort mensuel moyen /10 ans	4 €	5 €

A noter que l'aide du département ne peut être mobilisée pour ce bouquet de travaux car le montant estimatif que représente cette subvention est inférieur à 1000 euros.

7.4 Ponceau 1- Bouquet #3 _ bât.A

Le plan de financement sommaire se présente comme suit :

	Total Bâtiment A
Montant travaux HT	1 109 700
Honoraires et frais annexes HT	155 400
Total opération HT	1 265 100
Montant TVA	88 300
Total opération TTC	1 353 400
Apport copropriété	-
Crédit d'impôt transition énergétique	-
Aides collectives	29 000
Economie € sur consommation annuelle	39700
% aides et apports sur total travaux	2%

Nous avons provisionné les honoraires et frais annexes à hauteur de 14% 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 :

	F3	F4	F5
Tantièmes charges	340 / 10000	402 / 10000	470 / 10000
Quote-part parties communes	11 500 €	13 600 €	16 000 €
Travaux parties privatives	7 000 €	8 000 €	9 100 €
Quote-part travaux TTC	18 500 €	21 700 €	25 100 €

Les travaux privatifs sont constitués du changement des fenêtres non performantes (fenêtres d'origine et le double vitrage ancien de plus de 10 ans).

7.4.1 Copropriétaire occupant :

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 :

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	18 500 €	21 700 €	25 100 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	30 €	36 €	42 €
Total aides (CEE)	400 €	500 €	600 €
% aides / QP travaux	2%		
Reste à charge après encaissement des aides	18 100 €	21 200 €	24 500 €
Total mensualité crédit /10 ans	182 €	214 €	247 €
Effort mensuel moyen / 10ans	152 €	178 €	205 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performates (remplacées il y a moins de 10 ans) :

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	11 500 €	13 600 €	16 000 €
Economie de charges courantes mensuelle /10 ans	30 €	36 €	42 €
Total aides (CEE)	200 €	300 €	300 €
% aide / QP travaux	2%		
Reste à charge après encaissement des aides	11 300 €	13 300 €	15 700 €
Total mensualité crédit /10 ans	114 €	134 €	158 €
Effort mensuel moyen / 10ans	84 €	98 €	117 €

7.4.2 Copropriétaire bailleur

Le tableau ci-après présente le plan de financement des lots appartenant à des copropriétaires bailleurs :

	F3	F4	F5
Quote-part travaux	18 500 €	21 700 €	25 100 €
Total aides (CEE)	400 €	500 €	600 €
Reste à charge après encaissement des aides	18 100 €	21 200 €	24 500 €
Total mensualité crédit /10ans	182 €	214 €	247 €
Contribution du locataire	15 €	20 €	20 €
Effort mensuel moyen /10 ans	167 €	194 €	227 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performantes (remplacées il y a moins de 10 ans) :

	F3	F4	F5
Quote-part travaux	11 500 €	13 600 €	16 000 €
Total aides (CEE)	200 €	300 €	300 €
Reste à charge après encaissement des aides	11 300 €	13 300 €	15 700 €
Total mensualité crédit /10ans	114 €	134 €	158 €
Contribution du locataire	15 €	20 €	20 €
Effort mensuel moyen /10 ans	99 €	114 €	138 €

7.4.3 Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH modeste)

Pour les copropriétaires dont les revenus fiscaux sont inférieurs aux plafonds présentés plus haut ^[1] (catégorie personnes aux **ressources modestes**), les subventions sont constituées de l'aide individuelle de l'ANAH + l'aide locale du département. Elles sont évaluées comme suit :

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	18 500 €	21 700 €	25 100 €
Total aides	7 700 €	8 700 €	9 600 €
% aide / QP travaux	42%	40%	38%

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 :

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	18 500 €	21 700 €	25 100 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	30 €	36 €	42 €
Total aides	7 700 €	8 700 €	9 600 €
Reste à charge après encaissement des aides	10 900 €	13 000 €	15 500 €
Total mensualité crédit /10 ans	110 €	131 €	156 €
Effort mensuel moyen /10ans	80 €	95 €	115 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performantes (remplacées il y a moins de 10 ans) :

^[1] CF titre 3.2.2 Aides ANAH : précisions sur les plafonds de ressources

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	11 500 €	13 600 €	16 000 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	30 €	36 €	42 €
Total aides	4 700 €	5 400 €	6 100 €
Reste à charge après encaissement des aides	6 800 €	8 200 €	9 900 €
Total mensualité crédit /10 ans	69 €	83 €	100 €
Effort mensuel moyen /10ans	39 €	47 €	58 €

7.4.4 Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH très modeste)

Pour les copropriétaires dont les revenus fiscaux sont inférieurs aux plafonds présentés plus haut ^[1] (catégorie personnes aux **ressources très modestes**), les subventions sont constituées de l'aide individuelle de l'ANAH + l'aide locale du département. Elles sont évaluées comme suit :

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	18 500 €	21 700 €	25 100 €
Total aides	10 900 €	12 400 €	14 000 €
% aide / QP travaux	59%	57%	56%

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 :

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	18 500 €	21 700 €	25 100 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	30 €	36 €	42 €
Total aides	10 900 €	12 400 €	14 000 €
Reste à charge après encaissement des aides	7 600 €	9 300 €	11 100 €
Total mensualité crédit /10 ans	77 €	94 €	112 €
Effort mensuel moyen /10ans	47 €	58 €	70 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performantes (remplacées il y a moins de 10 ans) :

^[1] CF titre 3.2.2 Aides ANAH : précisions sur les plafonds de ressources

	F3	F4	F5
Rappel quote-part travaux	11 500 €	13 600 €	16 000 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	30 €	36 €	42 €
Total aides	6 900 €	7 900 €	8 800 €
Reste à charge après encaissement des aides	4 600 €	5 800 €	7 200 €
Total mensualité crédit /10 ans	46 €	58 €	73 €
Effort mensuel moyen /10ans	16 €	23 €	31 €

7.5 Ponceau 1- Bouquet #3 _ bât.B

Le plan de financement sommaire se présente comme suit :

	Total Bâtiment B
Montant travaux HT	839 300
Honoraires et frais annexes HT	117 500
Total opération HT	956 500
Montant TVA	59 400
Total opération TTC	1 016 200
Apport copropriété	-
Crédit d'impôt transition énergétique	-
Aides collectives	25 400
Economie € sur consommation annuelle	39 700
% aides et apports sur total travaux	2%

Nous avons provisionné les honoraires et frais annexes à hauteur de 14% 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 :

	F3	F4
Tantièmes charges	339 / 10000	401 / 10000
Quote-part parties communes	10 400 €	12 300 €
Travaux parties privatives	7 000 €	8 000 €
Quote-part travaux TTC	17 400 €	20 300 €

Les travaux privatifs sont constitués du changement des fenêtres non performantes (fenêtres d'origine et le double vitrage ancien de plus de 10 ans).

7.5.1 Copropriétaire occupant

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 :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	17 400 €	20 300 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	38 €	45 €
Total aides (CEE)	400 €	500 €
% aide / QP travaux	2%	
Reste à charge après encaissement des aides	17 000 €	19 800 €
Total mensualité crédits /10 ans	171 €	200 €
Effort mensuel moyen /10ans	134 €	155 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performates (remplacées il y a moins de 10 ans) :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	10 400 €	12 300 €
Economie de charges courantes mensuelle ¹ /10 ans	38 €	45 €
Total aides (CEE)	300 €	300 €
% aide / QP travaux	2%	
Reste à charge après encaissement des aides	10 100 €	12 000 €
Total mensualité crédits /10 ans	102 €	121 €
Effort mensuel moyen /10ans	64 €	76 €

7.5.2 Copropriétaire bailleur

Le tableau ci-après présente le plan de financement des lots appartenant à des copropriétaires bailleurs :

	F3	F4
Quote-part travaux	17 400 €	20 300 €
Total aides (CEE)	400 €	500 €
Reste à charge après encaissement des aides	17 000 €	19 800 €
Total mensualité crédit /10 ans	171 €	200 €
Contribution du locataire	15 €	20 €
Effort mensuel moyen /10 ans	156 €	180 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performates (remplacées il y a moins de 10 ans) :

	F3	F4
Quote-part travaux	10 400 €	12 300 €
Total aides (CEE)	300 €	300 €
Reste à charge après encaissement des aides	10 100 €	12 000 €
Total mensualité crédit /10 ans	102 €	121 €
Contribution du locataire	15 €	20 €
Effort mensuel moyen /10 ans	87 €	101 €

7.5.3 Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH modeste)

Pour les copropriétaires dont les revenus fiscaux sont inférieurs aux plafonds présentés plus haut ^[1] (catégorie personnes aux **ressources modestes**), les subventions sont constituées de l'aide individuelle de l'ANAH + l'aide locale du département. Elles sont évaluées comme suit :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	17 400 €	20 300 €
Total aides	7 500 €	8 500 €
% aide / QP travaux	43%	42%

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 :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	17 400 €	20 300 €
Economie de charges courantes mensuelle /10 ans	38 €	45 €
Total aides	7 500 €	8 500 €
Reste à charge après encaissement des aides	9 900 €	11 800 €
Total mensualité crédit /10 ans	100 €	119 €
Effort mensuel moyen /10ans	62 €	74 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performantes (remplacées il y a moins de 10 ans) :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	10 400 €	12 300 €
Economie de charges courantes mensuelle /10 ans	38 €	45 €
Total aides	4 600 €	5 200 €
% aide / QP travaux	44%	42%

^[1] CF titre 3.2.2 Aides ANAH : précisions sur les plafonds de ressources

Reste à charge après encaissement des aides	5 900 €	7 100 €
Total mensualité crédit /10 ans	59 €	72 €
Effort mensuel moyen /10ans	22 €	27 €

7.5.1 Copropriétaire occupant éligible aux aides sous conditions de ressources (sous le plafond ANAH très modeste)

Pour les copropriétaires dont les revenus fiscaux sont inférieurs aux plafonds présentés plus haut ^[1] (catégorie personnes aux **ressources très modestes**), les subventions sont constituées de l'aide individuelle de l'ANAH + l'aide locale du département. Elles sont évaluées comme suit :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	17 400 €	20 300 €
Total aides	7 500 €	8 500 €
% aide / QP travaux	43%	42%

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 :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	17 400 €	20 300 €
Economie de charges courantes mensuelle /10 ans	38 €	45 €
Total aides	7 500 €	8 500 €
Reste à charge après encaissement des aides	9 900 €	11 800 €
Total mensualité crédit /10 ans	100 €	119 €
Effort mensuel moyen /10ans	62 €	74 €

SANS LE REMPLACEMENT DES FENETRES

Ci-dessous le plan de financement pour les copropriétaires qui ont des fenêtres performantes (remplacées il y a moins de 10 ans) :

	F3	F4
Rappel quote-part travaux	10 400 €	12 300 €
Economie de charges courantes mensuelle /10 ans	38 €	45 €
Total aides	6 700 €	7 500 €
% aide / QP travaux	64%	61%
Reste à charge après encaissement des aides	3 700 €	4 800 €
Total mensualité crédit /10 ans	37 €	48 €
Effort mensuel moyen /10ans	-	3 €

^[1] CF titre 3.2.2 Aides ANAH : précisions sur les plafonds de ressources

7.6 Ponceau 2- Bouquet #2 _ Bât.C

Le plan de financement sommaire se présente comme suit :

	Total Bâtiment C
Montant travaux HT	123 900
Honoraires et frais annexes HT	17 300
Total opération HT	141 200
Montant TVA	10 300
Total opération TTC	151 500
Apport copropriété	-
Crédit d'impôt transition énergétique	-
Aides collectives	6 600
Economie € sur consommation annuelle	14 400
% aides et apports sur total travaux	4%

Nous avons provisionné les honoraires et frais annexes à hauteur de 14% 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 :

	F3	F4	F5	F6
Tantièmes charges générales	324 / 10000	390 / 10000	547 / 10000	700 / 10000
Quote-part travaux TTC	1 100 €	1 300 €	1 900 €	2 500 €

7.6.1 Copropriétaire occupant

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 :

	F3	F4	F5	F6
Rappel quote-part travaux	1 100 €	1 300 €	1 900 €	2 500 €
Economie de charges courantes mensuelle /10 ans	8 €	8 €	12 €	15 €
Total aides (CEE)	50 €	60 €	80 €	110 €
% aide / QP travaux	4%			
Reste à charge après encaissement des aides	1 050 €	1 240 €	1 820 €	2 390 €
Total mensualité crédit /10 ans	11 €	12 €	18 €	24 €
Effort mensuel moyen / 10ans	3 €	4 €	7 €	9 €

L'aide du département ne peut pas être valorisée puisque le montant de la subvention est inférieur à 1000 euros.

8. Annexes

8.1 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							
Bâtiment	Typologie appartement	Charges générales	Charges Bâtiment A	Charges Bâtiment B	Charges Chauffage 1	Charges Bâtiment C	Charges Chauffage 2
A	F3	328	109		64		
	F4	390	129		75		
	F5	458	152		90		
	Cave	12	4				
B	F3	328		136	64		
	F4	390		162	75		
	Cave	11		5			
C	F3	311				70	71
	F4	377				84	87
	F5	534				119	123
	F6	687				152	173
	Cave	13				3	
Garage	Garage	21					
		100000	10000	10000	10746	10000	10000