RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

QUELS ATOUTS POUR LES GESTIONNAIRES ?

Webinaire / 21 avril 2020

Franziska BARNHUSEN / Chargée de projet RECIF

RECIF
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS EN FRANCE

CEE Les certificats D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

L'INSTITUT PARIS REGION
AREC AGENCE RÉGIONALE ÉNERGIE-CLIMAT

Le programme CEE RECIF

« Rénovation des immeubles de copropriété en France »

Les territoires concernés:

- Île-de-France
- Hauts-de-France
- Nouvelle Aquitaine
- Bordeaux Métropole

Toutes les ressources RECIF sont disponibles sur recif-copro.fr

Quelques contacts et ressources utiles pour vous y mettre :

- **Contactez le** 09 77 42 11 11
  une hotline spécialement dédiée aux syndics pour répondre à toutes vos questions sur la rénovation.
- **Renseignez-vous**
  sur la plateforme **Coach Copro** ou auprès d'un conseiller **FAIRE**

coach copro — Simplifiez-vous la rénovation énergétique
coachcopro.com

FAIRE
faire.fr/trouver-un-conseiller

- **Inscrivez-vous**
  à la **formation gratuite en ligne** MOOC Réno Copro et aux nombreux évènements sur :

Réno - Copro MOOC
recif-copro.fr/agenda

Déroulé

Opportunités et accompagnement pour les syndics

Sylvain GITTON, Responsable développement Urbanis Solutions Rénovation

Actualités juridiques et réglementaires

Elisabeth JANOIR, juriste, ADIL de Seine-et-Marne

Concevoir et financer sa rénovation énergétique en copropriété

Raphaël CLAUSTRE, Directeur général, Île-de-France Énergies

Questions-Réponses

Rénovation Énergétique en copropriété: Opportunités et Accompagnement pour les Syndics

PROGRAMME RECIF – Atelier Technique AREC 77

URBANIS
SOLUTIONS • RÉNOVATION

21 avril 2020

LA RÉNOVATION GLOBALE ET ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS
/ UN MARCHÉ PORTEUR

Près de la moitié des

GRANDES COPROPRIÉTÉS CONSTRUITES ENTRE 1949 ET 1974

Au moins 50 000

COPROPRIÉTÉS ONT AU MOINS UN BÂTIMENT AVEC UNE ETIQUETTE D/E/F/G

Plusieurs centaines de MILLIONS €

D'HONORAIRES POTENTIELS AVEC 1,5% SUR UN MONTANT ESTIMÉ A
15 000€ PAR LOT,
34 LOTS EN MOYENNE

POURQUOI ENGAGER UNE RÉNOVATION GLOBALE ?
/ DES ARGUMENTS PERTINENTS POUR VOUS

CONSOLIDER VOS MANDATS

DURÉE MOYENNE D'UN PROJET: 5 ANS

OBTENIR UN IMPACT LOCAL FORT

AMÉLIORATION DE L'IMAGE DE MARQUE

AUGMENTATION DE LA NOTORIÉTÉ

DEVELOPPER VOTRE CHIFFRE D'AFFAIRES

AUGMENTATION DES HONORAIRES ANNEXES

FACILITER VOTRE GESTION FUTURE

DIMINUTION DES SINISTRES ET DES IMPRÉVUS

POURQUOI ENGAGER UNE RÉNOVATION GLOBALE ?
/ DES ARGUMENTS PERTINENTS POUR VOS CLIENTS

AMELIORER SON CONFORT DE VIE

PRÉSERVER SON LOGEMENT DES VARIATIONS DE TEMPÉRATURES ET NUISANCES SONORES

MAITRISER SES CHARGES

CONTRÔLER LES CHARGES DE FONCTIONNEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

RATIONALISER L'INVESTISSEMENT

OPTIMISER FINANCIÈREMENT ET TECHNIQUEMENT LA RÉALISATION DES TRAVAUX

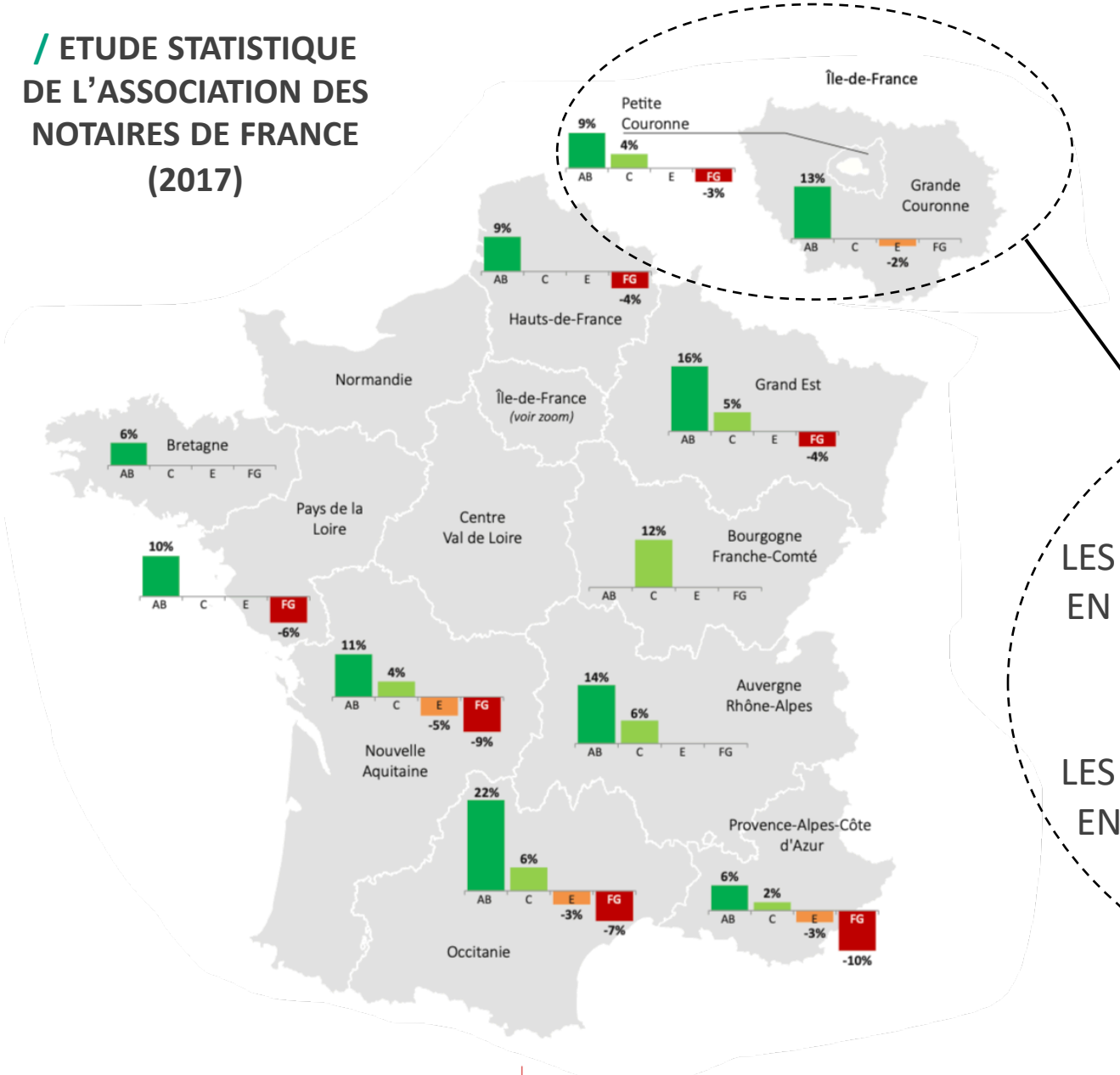
METTRE AUX NORMES

PASSER DE LA MAINTENANCE CURATIVE À LA MAINTENANCE PRÉVENTIVE

VALORISER SON PATRIMOINE

ACCÉLÉRER LES PROCESSUS DE VENTE / LOCATION
AUGMENTER LA VALEUR DE SON
> VALEUR VERTE

/ ETUDE STATISTIQUE DE L'ASSOCIATION DES NOTAIRES DE FRANCE (2017)



VALEUR VERTE

GRANDE COURONNE

LES APPARTEMENTS DE **CLASSE A OU B** SE SONT VENDUS EN MOYENNE **13 % PLUS CHER** QUE LES APPARTEMENTS DE **CLASSE D**

PETITE COURONNE

LES APPARTEMENTS DE **CLASSE A OU B** SE SONT VENDUS EN MOYENNE **9 % PLUS CHER** QUE LES APPARTEMENTS DE **CLASSE D**

L’ASSISTANCE A MAITRISE D’OUVRAGE (AMO): Un accompagnement indispensable

URBANIS
SOLUTIONS • RÉNOVATION

LA RÉNOVATION GLOBALE ET ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS
/ UN MARCHÉ SOUFFRANT D'UNE FAIBLE LISIBILITÉ

LES ACTEURS DU MARCHÉ

Qui fait quoi ?
Dans quelles conditions ?
A quel moment ?
Comment manager cet écosystème ?

LES SOLUTIONS DE FINANCEMENT

Quelles sont les aides disponibles ?
Pour qui ?
Dans quels contextes ?

ENGAGER UN PROJET GLOBAL DE RÉNOVATION

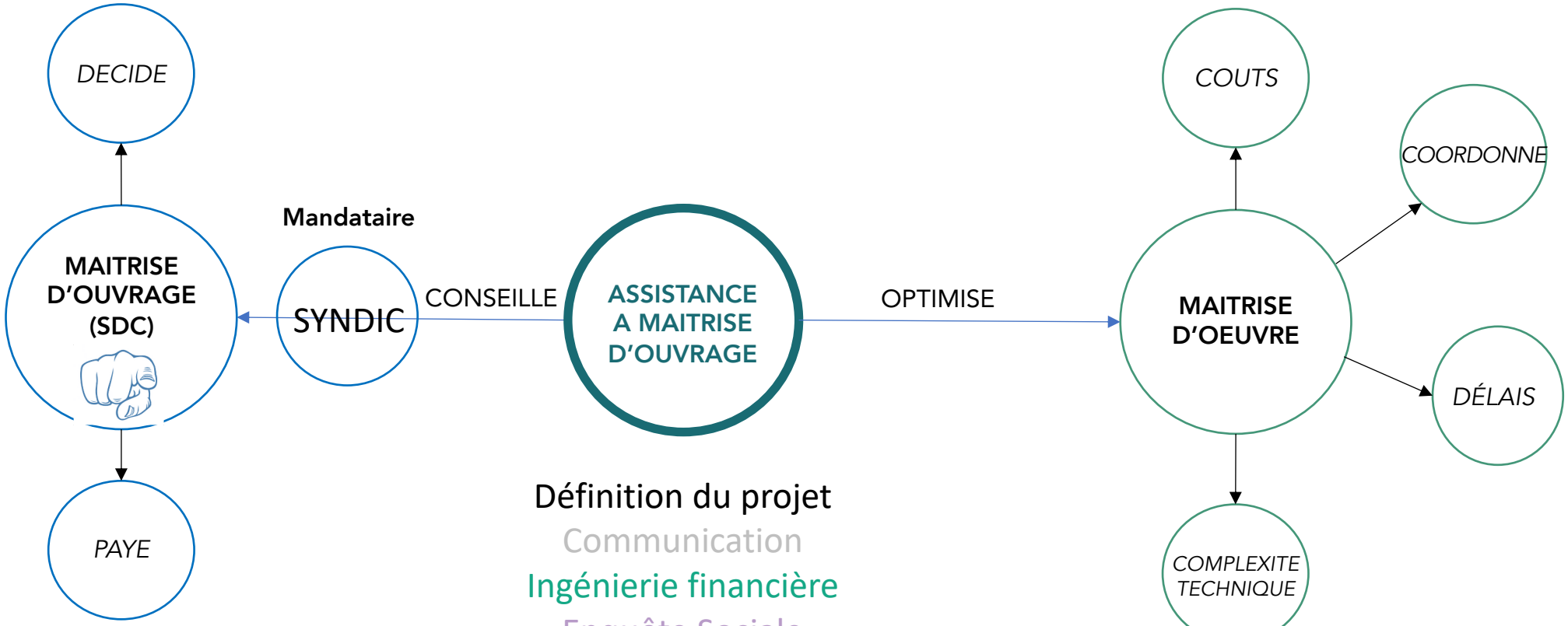
A quel moment ?
Dans quel contexte ?
Comment en parler avec les copropriétaires ?

LA RÉNOVATION GLOBALE ET ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS
/ L'AMO POUR REPONDRE A CET ENJEU

UN RÔLE
D'ENSEMBLIER

CONSEILLER LE MAITRE D'OUVRAGE SUR LES CHOIX DECISIFS DU PROJET ET SUR LE FINANCEMENT DE CELUI-CI.

OPTIMISER, EN FONCTION DES CHOIX ET DE L'INVESTISSEMENT DE LA MAITRISE D'OUVRAGE, LES COUTS, LES DELAIS ET LA COMPLEXITE TECHNIQUE DU PROJET REALISE PAR LA MAITRISE D'OEUVRE.



Définition du projet
Communication
Ingénierie financière
Enquête Sociale

URBANIS
Solutions rénovation

accompagne, finance, et accelère
la transition énergetique
des coproprietes en france

UN PROJET GLOBAL DE RÉNOVATION
/ UN DÉROULEMENT EN TROIS GRANDS VOLETS

1 / DÉFINIR LE PROJET

2 / RECRUTER LES BONS INTERLOCUTEURS

3 / CONCEVOIR ET OPTIMISER FINANCIÈREMENT LE PROJET

1.1 / MATURATION DE PROJET

1.2 / PROGRAMMATION

1 / DÉFINIR LE PROJET

2.1 / STRATÉGIE DE TRAVAUX

2.2 / RECRUTEMENT DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

2 / RECRUTER LES BONS INTERLOCUTEURS TECHNIQUES

3.1 / CONCEPTION ET OPTIMISATION FINANCIERE DU PROJET

3.2 / MONTAGE DES DOSSIERS D'AIDES ET SUBVENTIONS

3 / CONCEVOIR ET OPTIMISER FINANCIÈREMENT LE PROJET

/ ACCOMPAGNER

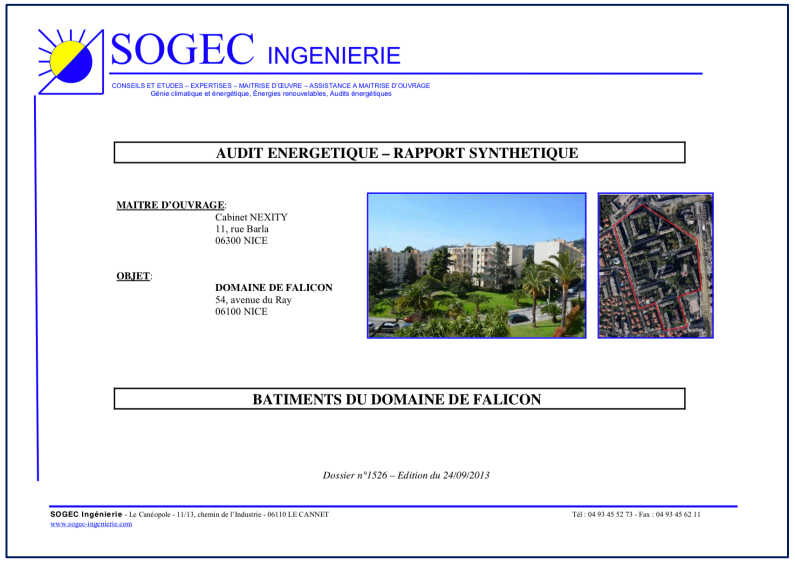
LES COPROPRIÉTAIRES ET LEURS GESTIONNAIRES DANS LEURS PROJETS GLOBAUX DE RÉNOVATION

LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE ÉNERGÉTIQUE

VOUS ÊTES ICI

SENSIBILISATION → **MATURATION DE PROJET** → CHOIX DU FORMAT DE TRAVAUX → CHOIX DU FORMAT DE LA MOE → ETUDES ET CONCEPTION DU PROJET → REALISATION ET FINANCEMENT

AUDIT ENERGETIQUE



SOGEC INGENIERIE

CONSEILS ET ETUDES – EXPERTISES – MAITRISE D'ŒUVRE – ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE
Génie climatique et énergétique, Énergies renouvelables, Audits énergétiques

AUDIT ENERGETIQUE – RAPPORT SYNTHETIQUE

MAITRE D'OUVRAGE:
Cabinet NEXITY
11, rue Barla
06300 NICE

OBJET:
DOMAINE DE FALICON
54, avenue du Ray
06100 NICE

BATIMENTS DU DOMAINE DE FALICON

Dossier n°1526 – Edition du 24/09/2013

SOGEC Ingénierie - Le Canéopole - 11/13, chemin de l'Industrie - 06110 LE CANNET
www.sogec-ingenierie.com
Tél : 04 93 45 52 73 - Fax : 04 93 45 62 11

=

CONTRÔLE TECHNIQUE

URBANIS
Solutions rénovation

accompagne, finance, et accelère
la transition énergetique
des coproprietes en france

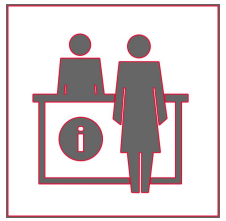
LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE ÉNERGÉTIQUE

VOUS ÊTES ICI

SENSIBILISATION → **MATURATION DE PROJET** → CHOIX DU FORMAT DE TRAVAUX → CHOIX DU FORMAT DE LA MOE → ETUDES ET CONCEPTION DU PROJET → REALISATION ET FINANCEMENT

INFORMER → CONSULTER → DEBATTRE → ANIMER → DECIDER

ENQUETES



PERMANENCES

REUNIONS

ATELIERS

VISITES RENOVATIONS

COMMISSION
- TECHNIQUE
- COMMUNICATION
…

LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE ÉNERGÉTIQUE

VOUS ÊTES ICI

SENSIBILISATION | MATURATION DE PROJET | **CHOIX DU FORMAT DE TRAVAUX** | CHOIX DU FORMAT DE LA MOE | ETUDES ET CONCEPTION DU PROJET | REALISATION ET FINANCEMENT

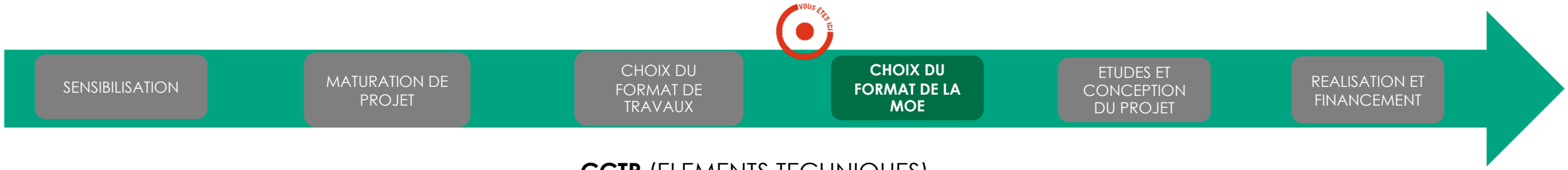
DEFINIR LES METHODES

CHOISIR COMMENT S'ENGAGER

MARCHÉ DE TRAVAUX ?

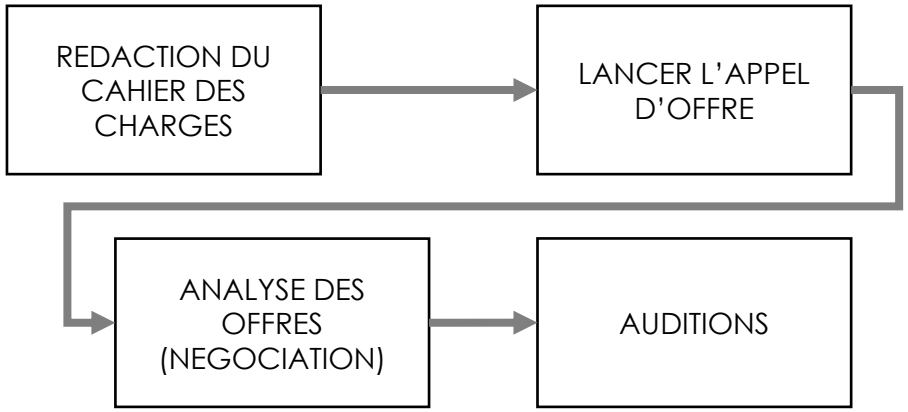
CONTRAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ?

LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE ÉNERGÉTIQUE

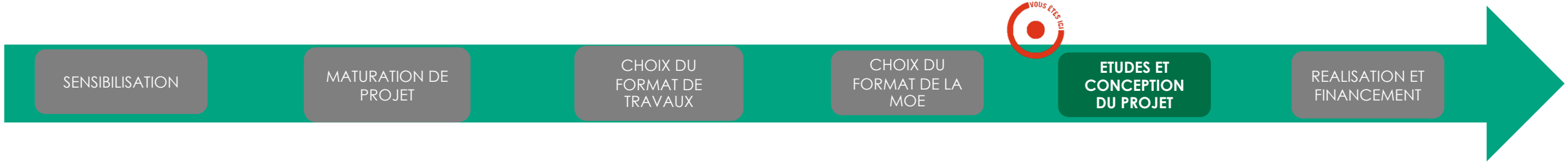


CCTP (ELEMENTS TECHNIQUES)
CCAP (ELEMENTS ADMINISTRATIFS)

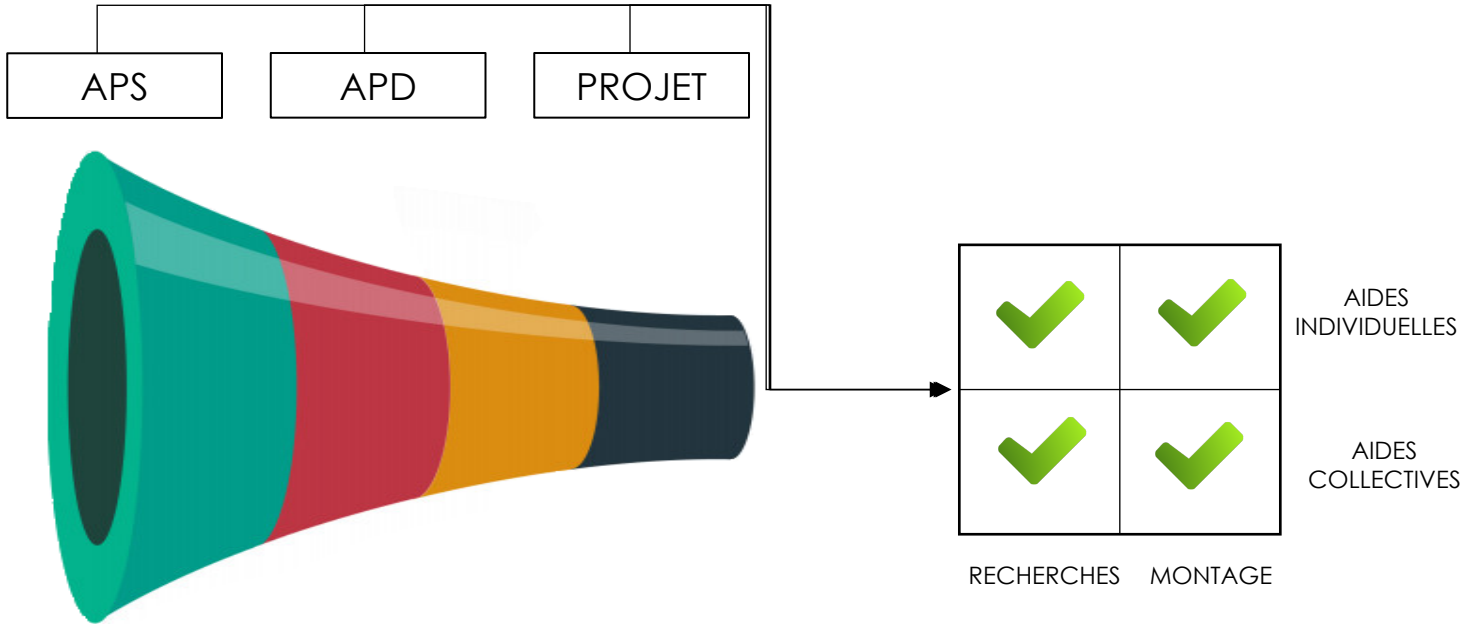
ENCADRE LE CHAMP D'INTERVENTION DE LA MOE



LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE ÉNERGÉTIQUE

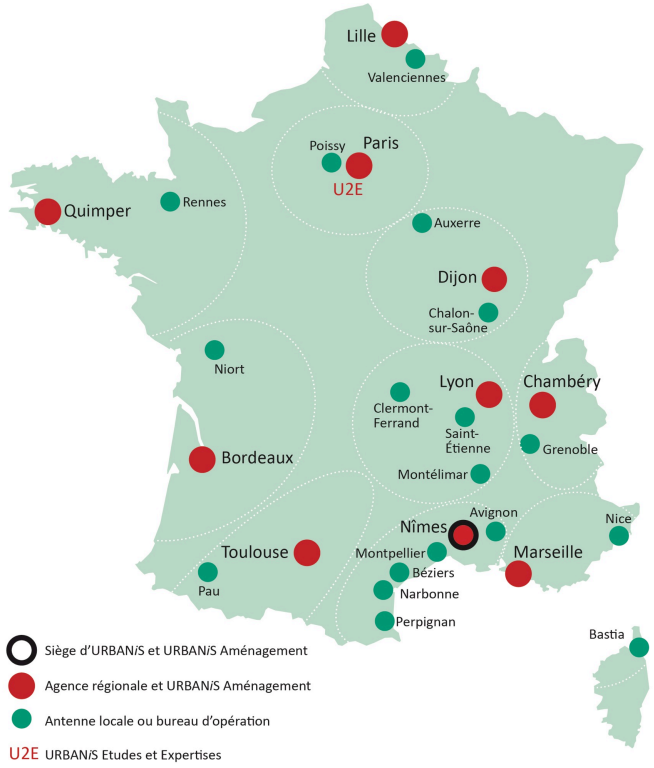


LES PHASES D'ETUDES =



LES ÉTAPES D'UN PROJET DE RÉNOVATION GLOBALE ÉNERGÉTIQUE

NOTRE SOCIÉTÉ, URBANIS, VOUS ACOMPAGNE



/ UNE SOCIÉTÉ DE CONSEIL EN AMÉLIORATION DE L'HABITAT

ORGANISÉE EN QUATRE DOMAINES D'ACTIVITÉ

URBANiS – Agir pour un habitat digne et durable

URBANiS Aménagement – Aménager les quartiers anciens

U2e – URBANiS ETUDES & EXPERTISES

URBANiS – SOLUTIONS • RÉNOVATION

/ 40 ANS D'EXISTENCE ET D'EXPERTISE

/ PLUS DE 350 EMPLOYÉS

URBANISTES, TECHNICIENS, JURISTES, TRAVAILLEURS SOCIAUX…

URBANIS

SOLUTIONS • RÉNOVATION

20,rue Max Dormoy
75018 PARIS
07 64 35 07 81

LA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de Seine-et-Marne 77

RAPPELS

LOIS ET REGLEMENTATIONS EXISTANTES

La règlementation préexistante

En construction neuve

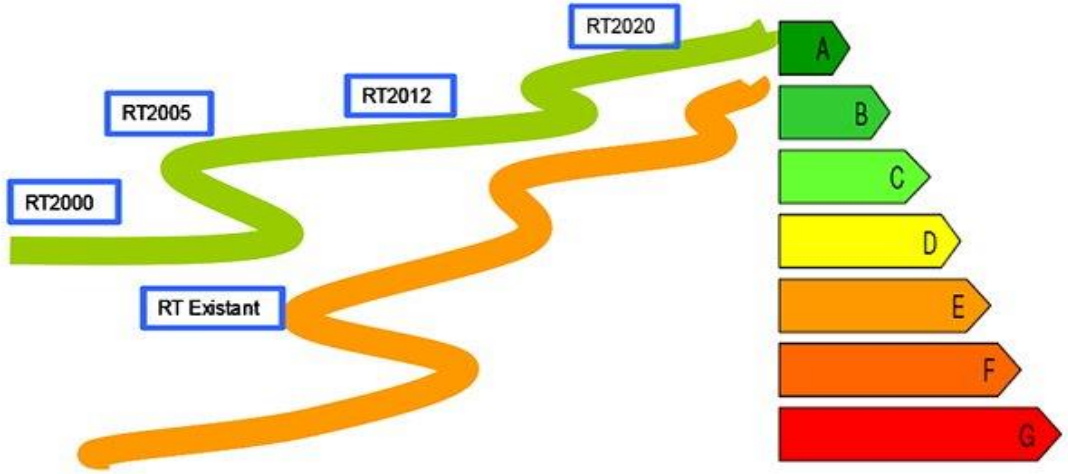
Les réglementations dans le neuf :

RT 2000
RT 2005 } Applicables
RT 2012 } actuellement
RT 2020 *(à venir)*

En rénovation

Les réglementations dans l'existant :

RT élément par élément } Applicables
RT globale } actuellement



LA REGLEMENTATION PREEXISTENTE

Le Diagnostic Technique Global

Instauré par la loi ALUR (24/03/2014) (art 58)

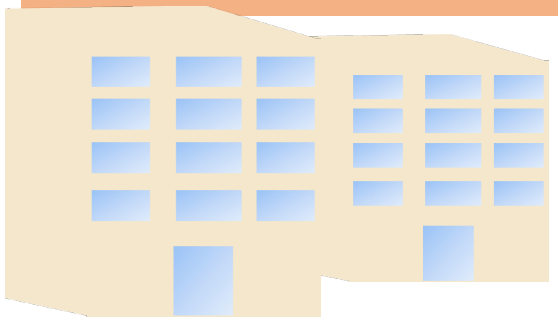
Codifié au CCH: art L 731-1 à 5/ D 731-1 à 3

Loi 10/07/65: art 14-2

Décret 2016-1965 du 28/12/16

- Son rôle est de déterminer pour les 10 ans à venir les travaux nécessaires à l'entretien et à la conservation de l'immeuble.
- Concerne les immeubles à usage d'habitation, total ou partiel et les mises en copropriété d'immeubles d'habitation total ou partiel de plus de 10 ans

LA REGLEMENTATION PREEXISTENTE

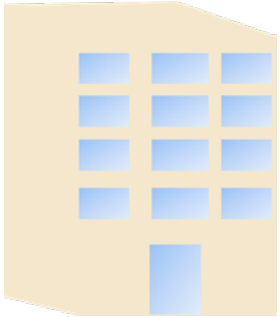


Audit énergétique

- Immeubles de + de 50 lots
- Construits avant le 1er/06/2001 et équipé d'une installation collective de chauffage

=>Recueil d'information et visite de site

=>Propositions adaptées



DPE

Immeubles de – de 50 lots avec chauffage ou climatisation collectif, sauf ceux qui ont fait l'objet d'un DPE il y a moins de 10 ans

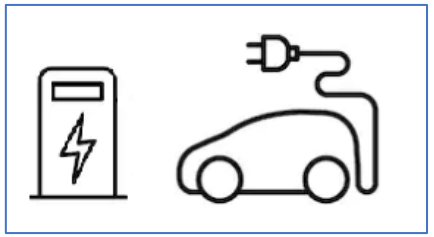
=>Même critères de réalisation que pour une vente ou une location

=>Vaut DPE pour chaque lot

LA REGLEMENTATION PREEXISTENTE

Loi de transition énergétique pour une croissance verte (17 aout 2015)/

- Bornes de recharges pour les véhicules électriques



Loi ALUR 24/03/2014

Intégrée à la loi du 10/07/1965 aux art 14-2 et 18

Obligatoire depuis le 1er janvier 2017

- Le fond de travaux

LA REGLEMENTATION PREEXISTENTE

Décret 30 mai 2016, modif D 9 mai 2017

- Les travaux embarqués

- décret du 22/05/2019/Arrêté du 06/09/2019

Individualisation des frais de chauffage

DU NOUVEAU

LES DERNIERES LOIS ET REGLEMENTATIONS

adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement de Seine-et-Marne 77

REFORME ISSUE DE LA LOI ELAN (23/11/2018)

- Loi ELAN 23 nov 2018
- Ordonnance du 30/10/2019,
- https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000039295537&categorieLien=id

Deux ordonnances attendues :

- améliorer la gestion des immeubles et prévenir les contentieux
- Transfert différé des parties communes dans le cadre de la vente en HLM ou SEM

Ordonnance du 30/10/2019

Sur les modalités de vote

Passerelle de l’article 25: reaffirmation de l’extension à tous les travaux de l’art 25 et suppression de la possibilité de procéder à un deuxième vote dans les 3 mois.

Passerelle de l’article 26: rétablie

Ordonnance du 30/10/2019

Ancien art 9 (loi 10/07/1965)

Voir annexe 1

- L'article 9 est réécrit
- Voir annexe 1

Interdiction pour un copropriétaire de faire obstacle aux travaux sur sa partie privative étendue à tous les travaux d'intérêt collectif.

LOI ENERGIE ET CLIMAT

Loi du 8.11.19, parue au JO le 9.11.19

Quelles sont ses ambitions?

Fixer un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Diviser l'émission de GES par 6 au moins d'ici 2050.

Vise une proportion de réduction de consommation énergétique de 7% dès 2023.

LOI ENERGIE ET CLIMAT

Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

- Propriétaires bailleurs:Décence des logements et seuils de performance:

La loi du 15/08/2015 (TEPV) et le décret du 09/03/2017: performance énergétique: une des caractéristique du logement décent.

LOI ENERGIE ET CLIMAT

AVANT

- L’article 6 de la loi du 6 juillet 89 dispose que "le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation

APRES (en attente d’un décret)

- Seuil minimal de consommation d’énergie
- Prérogatives du juge en cas d’indécence, aménagées : le juge pourra ne pas ordonner de travaux permettant le respect du seuil dans certaines conditions :

(voir annexe n°2)

LOI ENERGIE ET CLIMAT

Seuil minimal de performance énergétique

- pour qui?

tous les bâtiments à usage d'habitation:

- Pour quand?

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021.

Seuil à atteindre pour le 1er janvier 2028

- Caractéristiques:

330 KWH d'énergie primaire par M2 et par an

LOI ENERGIE ET CLIMAT

Dérogations:

Deux dérogations sont prévues concernant :

- les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation permettant d'atteindre ce seuil ;
- les bâtiments pour lesquels le coût des travaux permettant de satisfaire cette obligation est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Un décret en Conseil d'État (à paraître) précisera des critères pour l'application de ces exonérations.

LOI ENERGIE ET CLIMAT

- Dérogations pour les copropriétés:

- En plan de sauvegarde
- En OPAH et inscrites dans le volet des copropriétés présentant des difficultés financières, techniques, sociales ou juridique
- Situées en opération de requalification de copropriétés dégradées
- Gérées par un administrateur provisoire désigné par le juge.
- Déclarées en état de carence

LES FINANCEMENTS

LES NOUVEAUTES

LES AIDES AU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES:
Ce qui existait déjà

Emprunt collectif et Eco Prêt Taux Zéro Copropriété

ANAH Copropriétés Fragiles: aide « habiter mieux »

TVA à taux réduit

Certificats d'économie d'énergie

AIDES DE L'ANAH AUX COPROPRIETAIRES
Déjà existantes:

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides de l'Anah de trois manières différentes :

- soit directement par le biais d'une aide à titre individuel versée aux copropriétaires éligibles ;
- soit par le biais d'une aide au syndicat des copropriétaires ;
- soit en combinant ces deux aides.

Aides mobilisables par les copropriétaires

RESUME (*en italique rouge, les nouveautés)*

- ANAH (habiter mieux (***possibilité bonification***),ou ***maprime renov***)
- Aides fiscales (crédit d'impôt: ***nouvelles modalités***)
- Eco prêt à taux zéro
- ***Aides action logement***

Aides mobilisables par les copropriétaires occupants:ANAH habiter mieux

Du nouveau depuis le 1er janvier

Bonification possible

- si gain énergétique>35%
- Logement initialement en etiquette “F” ou “G”
- Les travaux permettent un saut de classe énergétique: F=>D

  G=>E

Aides mobilisables par les copropriétaires

ANAH habiter mieux

PO et PB

Aides	PO Très modeste	PO Modestes	PB
Plafond des travaux HT	20000€	20000€	60000€HT/ logt
Aide	50%	35%	25%
+ Prime habiter mieux	10%max: 2000€	10% max 1600€	1500€
+subv AMO	560€	560€	560€

PO et PB si bonification

Aides	PO Très modestes	PO Modestes	PB
Plafond trx subv HT	30000€	30000€	60000€HT/ logt
Aide	Tx max: 50%	Tx max: 35%	25%
+ Prime habiter mieux	20% max: 4000€	20% max: 2000€	2000€
+ Subv AMO	583€	583€	583€

CREDIT D'IMPOT: nv mesures

Depuis le 1er janvier 2020:

- le CITE est prorogé d'une année en 2020 avant sa suppression définitive, pour les ménages aux revenus intermédiaires et pour les ménages aux revenus aisés, pour certains travaux jusqu'au 31 décembre 2020;
- la prime « MaPrimeRénov'» remplace le CITE pour les ménages modestes et très modestes dès 2020, puis pour les ménages aux revenus intermédiaires en 2021 ;

le dispositif du CITE prorogé connait des mutations.

https://www.anil.org/aj-loi-finances-2020-loi-finances-rectificative-2019-loi-financement-securite-sociale-2020/

https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/calcul-et-declaration-du-cite

MA PRIME RENOV

La loi de finance pour 2020

www.maprimerenov.gouv.f

L’essentiel :

- Fusionne - le Crédit d’impôt pour la transition énergétique (CITE) - les aides de l'Anah « Habiter mieux agilité »
- Versée par l’Agence nationale de l’habitat (Anah)
- Accessible aux propriétaires occupants sous conditions de ressources
- Versée pour les logements : - situés en France métropolitaine et en outre-mer - dont la construction est achevée depuis 2 ans minimum

MA PRIME RENOV

MaPrimeRénov’ : LE CALENDRIER

- 2 janvier 2020 : ouverture du site www.maprimerenov.gouv.fr pour le dépôt de demande
- Avril 2020 : versement des premières primes
- Mai 2020 : ouverture de la possibilité de dépôt via un mandataire
- **Janvier 2021 : élargissement de MaPrimeRénov’ à l’ensemble des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et syndicats de copropriété**

MA PRIME RENOV

- Conditions ressources en IDF

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	20 593	25068
2	30225	36792
3	36297	44188
4	42381	51597
5	48488	59026
Par personne supplémentaire	+ 6096	+ 7422

MA PRIME RENOV

travaux individuels

- La prime correspond à un montant forfaitaire fixé par type de dépense ou travaux éligibles, en fonction de leurs caractéristiques et des ressources du ménage. La prime peut porter sur un ou plusieurs travaux ou dépenses éligibles.
- Les dépenses éligibles à la prime peuvent porter sur un même logement mais également sur les parties communes ou équipements communs à plusieurs logements.
- Exemple de dépenses éligibles pour un même logement :

	Prime à la transition énergétique		**Plafond de dépenses éligibles**
	Ménages très modestes	Ménages modestes	
Chaudières THPE sauf fioul	1200€	800€	4000€
Chaudière à alimentation automatique :bois ou autre biomasse	10000€	8000€	18000€
Chaudière à alimentation manuelle :bois ou autre biomasse	8000€	6500€	16000€

MA PRIME RENOV

Pour les travaux collectifs

Travaux collectifs (en parties communes de logement collectif, ou travaux d'intérêt général en parties privatives)	Ménages très modestes	Ménages modestes
PAC géothermique, capteurs horizontaux et verticaux (critères actuels	3 000 €/log.	2 000 €/log.
Chaudière à granulés ou à bûches (avec régulation classe IV au moins ; cf. critères chaudières biomasse individuelles	3 000 €/log.	2 000 €/log.
PAC air/eau (critères actuels)	3 000 €/log.	2 000 €/log.
Ventilation double flux	3 000 €/log.	2 000 €/log.

MA PRIME RENOV

Travaux collectifs (suite)

Chauffe-eau solaire collectif (critères en cours de définition	1000€/log	750€/log
Chaudières gaz à très haute performance énergétique (pour les bâtiments non raccordés à un réseau de chaleur vertueux aidé par l'ADEME	400 €/log.	300 €/log.
Raccordement aux réseaux de chaleur et/ou de froid, en métropole et outre-mer (critères actuels	400 €/log.	300 €/log.
Chauffe-eau thermodynamique (critères actuels)	400 €/log.	300 €/log.
Dépose de cuve à fioul (critères actuels)	400 €/log.	300 €/log.
Audit énergétique (critères actuels)	250€/log	200€/log
Isolation des murs par l'extérieur (critères actuels)	100 €/m²	75 €/m²
Toitures terrasses (critères actuels)	100€/m2	75 €/m²
Isolation des rampants de toiture / plafonds de combles (critères actuels	25 €/m²	20 €/m²
Isolation des murs par l'intérieur (critères actuels)	25 €/m²	20 €/m²
(OM) Protection des parois vitrées ou opaques contre les rayonnement solaires (critères actuels)	25 €/m²	20 €/m²

MA PRIME RENOV

Il est possible **d'obtenir plusieurs primes MaPrimeRénov' pour un même logement**.
Le montant cumulé de primes perçues par le ménage **ne peut excéder 20.000 € sur une période de cinq ans**. À noter également que sur cette même période, un seul audit énergétique ouvre droit à la prime par ménage.

Pour les mêmes travaux, MaPrimeRénov' est cumulable avec :

- Les aides versées par les fournisseurs d'énergie (CEE), les aides d'Action Logement, et les aides des collectivités locales ;
- La TVA à 5,5 % sur le coût du matériel et de la main d'œuvre liés aux travaux d'économie d'énergie bénéficiant de MaPrimeRénov'.

MaPrimeRénov' n'est pas cumulable avec les autres aides de l'Anah.
Si plusieurs aides sont mobilisées pour financées des travaux, le montant de MaprimeRénov' sera plafonné. Le montant cumulé des aides des fournisseurs d'énergie (CEE), des aides d'Action Logement ne pourra dépasser 90% de la dépense éligible pour les ménages aux revenus très modestes, et 75% pour les ménages aux revenus modestes ;

Le montant cumulé de toutes les aides ne peut dépasser 100 % de la dépense engagée.

MA PRIME RENOV

- Professionnel agréé RGE
- Cumul de primes MaPrimeRénov’ : maximum de 20 000 € par logement sur 5 ans • Cumuls possibles : pour les mêmes travaux, cumulable avec les aides CEE, les aides d’Action Logement, les aides des collectivités locales.
- • Règles de non-cumul : pour les mêmes travaux, MaPrimeRénov’ n’est pas cumulable avec les autres aides de l’ANAH.
- • Les aides Habiter Mieux Sérénité, Habiter Mieux Bailleurs et Habiter Mieux Copropriété de l’ANAH ne sont pas cumulables avec MaPrimeRénov’ ni avec le CITE

CREDIT D'IMPOT: nv mesures

Seuil et plafond de ressources

Part fiscale	Ménages aux revenus intermédiaires
1	27 706 €
1,5	35 915 €
2	44 124 €
2,5	50 281 €
3	56 438 €
+ 0,5	+ 6 157 €

CREDIT D'IMPOT: nv mesures

- **<u>Période comprise entre le 01/01/2016 et le 31/12/2020</u>**
- Maximum 30% dans la limite de 16000€ pour un couple et 8000€ pour une personne seule, majoré de 120 € par personne à charge.
- **Montant max du CITE** : **2 400 (pers seule sans enfant)**

  4 800 € (couple sans enfant)

- Détermination du CITE sur un montant forfaitaire en fonction de la nature de chaque dépense (voir P10 de l'analyse juridique ANIL, citée plus haut)
- La **dépense réelle est plafonnée à 75%** dans la limite du montant forfaitaire

- Label RGE de l'entreprise (visite obligatoire avant devis)

AIDES D'ACTION LOGEMENT:
Du nouveau

Conditions:

- Propriétaire occupant
- Salarié d'une entreprise privée y compris secteur Agricole d'au moins 10 salariés.
- Logement situé **en zone B2 ou C ou** dans une commune du programme **Action cœur de ville**.
- Pour plus de détails:https://www.actionlogement.fr/sites/als/files/fiches_piv_aide_renovation_energetique_08012020.pdf

Les aides au syndicat des copropriétaires
EMPRUNT COLLECTIF

- **Loi de finance pour 2020 art 140**

Expérimentation en île de France et dans les hauts de France

Autorise les sociétés de tiers financement (actionnariat majoritaire: collectivités territoriales) à distribuer des éco PTZ

A partir d'avril 2020, jusqu'en 31/12/2021.

Rapport d'évaluation sera produit fin 2021.

île de France Energies
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Concevoir et financer sa rénovation énergétique en copropriété

Atelier rénovation énergétique Syndics

AREC, 21 avril 2020

Île-de-France Energies

- Spécialiste de la rénovation énergétique en Île-de-France

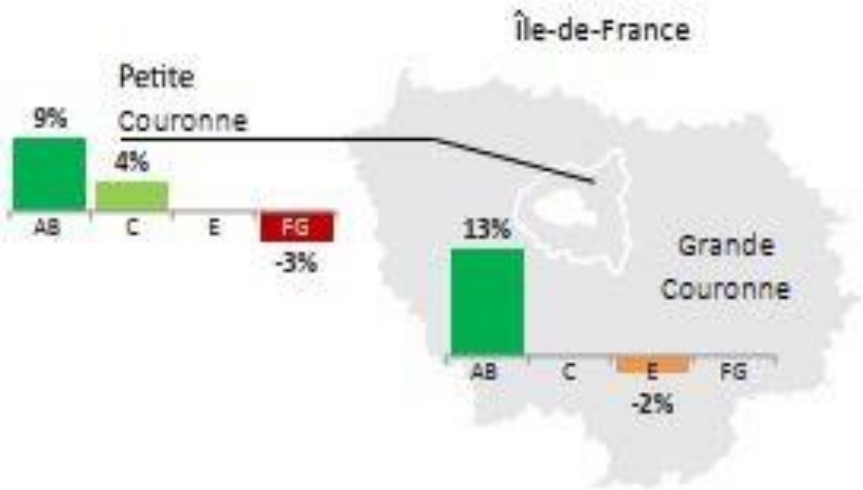
- Société appartenant à la **Région Île-de-France, Ville de Paris**, Caisse des dépôts, Département du Val-de-Marne…

- **Equipe pluridisciplinaire:**
  - ✓ Architectes
  - ✓ Thermicien
  - ✓ Chefs de projet et ingénieurs financiers
  - ✓ Juriste
  - ✓ Communication
  - ✓ Finance

Bénéfices de la rénovation

- Requalification architecturale de la copropriété
- Amélioration du confort (protection contre le froid et le chaud)
- Entretien de la copropriété
- Economies d'énergie
- Mise en conformité avec les obligations présentes et futures
- Augmentation de la valeur des biens

  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 (Etudes statistiques immobilières – Notaires de France)



Les freins à la rénovation des copropriétés

LES FREINS

- Mécanismes de prise de décision complexes
- Difficulté à coordonner les intervenants
- Difficultés pour réunir les financements
- Manque de confiance envers les intervenants
- Tendance à choisir des programmes de travaux partiels, moins performants et *in fine* plus chers

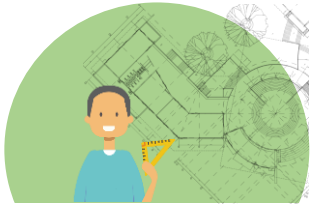
Une offre unique

Syndicat des copropriétaires

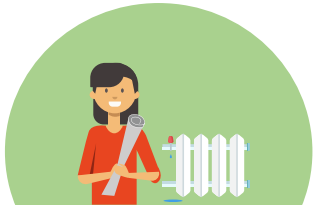
Syndic

Conduite de votre projet: interlocuteur unique

Ingénierie financière



Architecte



Ingénieur thermique fluide

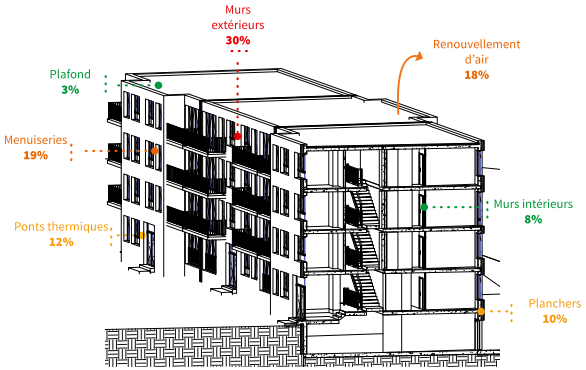
Concevoir réaliser tiers-financer

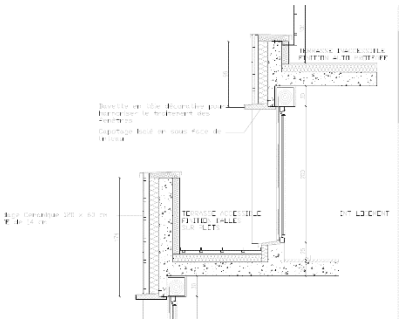
vos projets de **rénovation énergétique** de logements collectifs en Ile-de-France

Focus sur l'architecture et l'ingénierie technique

Les missions d'**architecture** et d'**ingénierie technique** en phase conception

- ✓ **Concevoir un projet architectural porteur de sens**
  - Elaboration de plans, d'intégration 3D, de carnets de détails
  - Elaboration d'un Dossier de Consultation d'Entreprises (DCE)
  - Analyse des offres et aide à la négociation
- ✓ **Concevoir un projet de rénovation énergétique**
  - Calculer et simuler des scénarios d'économies d'énergie
  - Dimensionner les installations techniques
  - Elaboration d'un Dossier de Consultation d'Entreprises (DCE)
  - Analyse des offres et aide à la négociation





L'ingénierie financière selon Île-de-France Energies

VOUS ECLAIRER SUR LES ASPECTS FINANCIERS

- Recherche de subventions
- Simulations collectives
- Simulations individuelles
- Information spécifique pour les bailleurs

VOS SOLUTIONS DE FINANCEMENT

- Subventions collectives et individuelles
- Préfinancement des aides
- Contrat CEE par Île-de-France Energies
- Solutions de prêts collectif ou prêt collectifs à taux 0

Nouveauté au 1er avril

Eco prêt copropriété à taux 0% délivré par Île-de-France Energies

Plan de financement collectif

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
- Certificat d'Economie d'Energie (CEE*)
- Habiter Mieux Copropriété de l'ANAH

Aides individuelles (Mobilisables par les copropriétaires)

- 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, ect).
- Déductions fiscales pour les propriétaires bailleurs
- Ma Prime Rénov / CITE

Reste à charge (Pour chaque copropriétaire)

- Fonds travaux
- Ressources personnelles
- Eco prêt à taux zéro individuel et collectif
- Fonds travaux
- Prêts individuels
- Prêts collectifs
- Tiers-financement
- Création de nouvelles surfaces habitables

Une offre unique : le tiers-financement

CARACTERISTIQUES

- **Prêt à adhésion volontaire**. Aucune obligation d'y souscrire.
- **Libre choix du montant à emprunter.** Minimum de 1 500 €.

CONDITIONS

- **Pas de critères** de revenu et d'état de santé jusqu'à 21 000 €
- **Être à jour de ses charges** sur les 12 derniers mois, et **ne pas être en situation d'interdit bancaire.**
- **Eco-prêt à taux 0% / Prêt de marché (1,90 % TAEG)**

Caution obligatoire

Eviter la solidarité entre les emprunteurs.

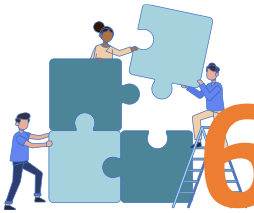
Elle vient prendre le relais en cas de défaut de paiement d'un souscripteur

île de France Energies
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Banque européenne d'investissement

Avancées à ce jour

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



62 ce qui représente copropriétés,

8800 logements

dont

3300 ont voté la réalisation de travaux

En moyenne

48 % d'économie sur leur consommation d'énergie.

24 % des ménages à revenus modeste ont engagé des travaux de rénovation énergétique

île de France Energies

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Et maintenant on fait quoi ?

Et maintenant on fait quoi ?

Vous êtes motivé ? Vous savez que vous avez besoin d'un ravalement voire de quelques autres travaux ? Vous pensez pouvoir convaincre les autres copropriétaires d'étudier un projet ?

Lancer les études de conception !

Nous pouvons réaliser la conception de vos travaux : tout le programme sera dessiné, en lien avec la copropriété et chiffré jusqu'à la consultation des entreprises.

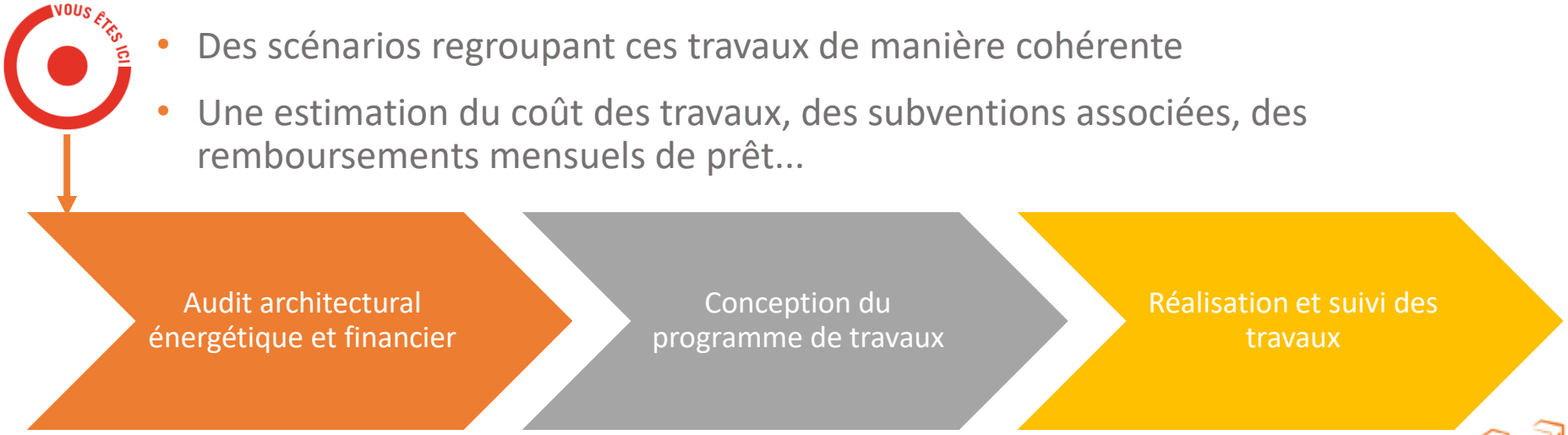
Et maintenant on fait quoi ?

Vous êtes motivé mais encore un peu perdu sur les travaux qu'il faudrait réaliser ? Les copropriétaires sont encore hésitants?

Commençons par un audit global

C'est un diagnostic technique, énergétique et financier dans lequel nous vous expliquerons :

- Les travaux à réaliser de manière plus ou moins urgente
- Des scénarios regroupant ces travaux de manière cohérente
- Une estimation du coût des travaux, des subventions associées, des remboursements mensuels de prêt...



Et maintenant on fait quoi ?

Vous êtes intéressé mais encore seul…

Vous pouvez contactez votre conseiller FAIRE :
https://www.faire.gouv.fr

Suivez la formation gratuite en ligne MOOC Reno copro pour devenir leader du projet de votre copropriété
https://www.mooc-batiment-durable.fr/

île de France Energies
RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Contactez-nous

01 83 65 36 36

contact@idf-energies.fr