

POUR FINANCER VOTRE PROJET

À ce stade du projet, il est important de vous préciser, que le **contexte national n'a jamais été aussi favorable pour déclencher les projets de rénovation énergétique globale** en copropriété.

Les aides sont « collectives » et donc à destination de l'ensemble des copropriétaires (que vous soyez occupant ou bailleur et sans conditions de ressources) ; ce qui permet d'alléger la participation de chacun aux travaux. Ci-dessous l'ensemble des aides éligibles pour votre projet :

MaPrimeRénov'

Aide « socle » de 30% du montant des travaux HT, dans la limite de 25 000€ de travaux par logement, attribuée à tous les copropriétaires sans conditions de ressources.

Primes « copropriétés dégradées et fragiles »

Subvention de 1 000€ par logement privé et bonification de 500€ pour l'installation d'un système de ventilation mécanique.

Primes individuelles complémentaires mobilisables pour les propriétaires occupants, sous conditions de ressources.

TVA à 5.5%

Pour certains travaux d'amélioration énergétique uniquement et selon des caractéristiques techniques et critères de performance. Taux de TVA déjà intégrés au coût de travaux.

Pour les propriétaires bailleurs, il est possible de déduire les investissements de sa déclaration de ressource (sur plusieurs années en cas de déficit foncier, lorsque les charges de propriété sont plus importantes que les loyers perçus.).

Déficit foncier

Ces aides peuvent atteindre **entre 1500 et 5000 euros complémentaires** en fonction des critères ci-dessous et ainsi, vous aider à **diminuer votre reste à charge**.

EXEMPLE:

Pour un couple avec 2 enfants, il ne faut pas dépasser 63 235€ de revenu fiscal de référence pour bénéficier de ces primes individuelles.



PLAFONDS DE RESSOURCES HORS ÎLE-DE-FRANCE AU 1^{ER} JANVIER

NOMBRE DE PERSONNES COMPOSANT LE MÉNAGE	RESSOURCES DU MÉNAGE			
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes
1 personne	17 009 €	21 805 €	30 509 €	> à 30 549 €
2 personnes	24 875 €	31 889 €	44 907 €	> à 44 907 €
3 personnes	29 917 €	38 349 €	54 071 €	> à 54 071 €
4 personnes	34 948 €	44 802 €	63 235 €	> à 63 235 €
5 personnes	40 002 €	51 281 €	72 400 €	> à 72 400 €
par personne supplémentaire	+ de 5 045 €	+ de 6 462 €	+ de 9 165 €	+ de 9 165 €
	MÉNAGE AUX REVENUS TRÈS MODESTES	MÉNAGE AUX REVENUS MODESTES	MÉNAGE AUX REVENUS INTERMÉDIAIRES	MÉNAGE AUX REVENUS SUPÉRIEURS

Concernant le **financement de votre reste à charge**, diverses solutions seront mobilisables pour votre projet :

ECO-PRÊT À TAUX ZÉRO « COPROPRIÉTÉ »

Prêt* réglementé par l'Etat pour financer les travaux d'économie d'énergie. Distribué par Pass Copropriété. => sur 20 ans => voté en AG

~~intérêts~~ ~~frais de dossiers~~ ~~assurance~~

PRÊT HAUTS-DE-FRANCE PASS COPROPRIÉTÉ

Prêt* travaux sur tout corps d'état. Souple et flexible en remboursement. Distribué par Pass Copropriété. => sur 25 ans maximum => voté en AG

3.5% d'intérêts ~~frais de dossiers~~ ~~assurance~~

AUTOFINANCEMENT

Vous pouvez également choisir d'autofinancer en totalité ou en partie le reste à charge (après subventions).

* Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager. Sous réserve d'acceptation de votre dossier et après expiration du délai légal de rétractation. Selon les conditions en vigueur.

=> À NOTER : L'ENSEMBLE DE CES SUBVENTIONS ET FINANCEMENTS SONT CUMULABLES.

RÉSIDENCE BERLIOZ

VOTRE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



Nous souhaitons vous tenir informés des **avancées de l'étude en cours sur votre résidence**.

Depuis l'assemblée générale du 23 mai 2023, **nous avons recruté**, pour le compte des copropriétaires, **une équipe de maîtrise d'œuvre**. Elle est composée du bureau d'études NEPSN et du cabinet d'architecture ARCANE.

Depuis l'automne dernier, cette équipe réalise une **étude complète** :

ÉTUDE THERMIQUE :
État des lieux pour identifier les problématiques techniques et proposer des améliorations. Projeté de gain énergétique après travaux.

DIAGNOSTIC AMIANTE ET PLOMB :
Obligatoire avant travaux.

APPROCHES ET INTENTIONS ARCHITECTURALES :
Visuels des façades et pignons pour redonner un coup de jeune et valoriser la Résidence qui occupe une place emblématique dans le quartier.

RECHERCHE DE FINANCEMENTS ET ESTIMATIONS DES SUBVENTIONS.

Les études sont concentrées sur les parties communes (toitures, façades, sous-sol etc.) et certains d'entre vous ont rencontré l'équipe pour une visite de leur logement. Bien entendu, les diagnostics précédemment réalisés ont été intégrés.

Les premiers constats révèlent une **résidence bien entretenue** mais présentant des **signes de vieillissement** du bâti et des **problèmes d'isolation** engendrant de **l'inconfort au quotidien**.

Les objectifs :

Affiner le projet pour proposer un **programme de travaux global** permettant d'améliorer l'**existant** et répondant aux souhaits de travaux des copropriétaires.

Réduire la consommation énergétique du bâtiment pour **améliorer le confort** et **baissier le montant des charges**. Votre résidence est déjà reliée au réseau de chaleur urbain : c'est une première étape mais il est important de réaliser des travaux d'isolation des bâtiment pour éviter de « chauffer le ciel ».

Etudier les **possibilités techniques, architecturales** (normes, réglementation, urbanisme, etc.).

Le tout en prenant au maximum en compte **l'équilibre financier du projet** pour optimiser les chances de réalisation du chantier. L'équipe du PASS COPROPRIÉTÉ travaille sur la **recherche de subventions** et de **solutions de financement**.

Plusieurs rendus ont été réalisés, via des échanges en réunion, auprès de votre conseil syndical et syndic.

Vous l'avez compris, **cette étude globale sert de socle pour définir le projet de rénovation énergétique** de votre résidence.

En septembre prochain, va être soumis aux votes, la **poursuite de cette étude** mais cette fois-ci, sur les aspects financiers pour permettre :

- => La **consultation des entreprises** pour l'obtention de devis qui viendront ainsi affiner les coûts du projet,
- => L'**analyse des offres** par le maître d'œuvre,
- => La **préparation d'une prochaine AG** qui sera dédiée aux votes des travaux en fin d'année 2024.

N'hésitez pas à nous contacter pour bien comprendre les tenants et aboutissants de votre projet.

Nous comptons sur votre implication !

LE PROJET DE TRAVAUX

Le programme de travaux proposé a été **établi conjointement avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre missionnée, votre conseil syndical, votre syndic et l'équipe Pass Copropriété**. Les résultats des études menées vous seront présentés prochainement, en amont de l'AG prévue à l'automne.

L'objectif de ce **programme de travaux** est de permettre de **traiter les problématiques techniques et architecturales, d'améliorer votre confort, de valoriser votre Résidence**, tout en vous faisant **bénéficier d'un maximum de subventions**. L'idée du projet est de **laisser les copropriétaires choisir par bâtiment du traitement des pignons** (coloris et « dessin »).

Plusieurs postes de travaux sont toujours à l'étude et il s'agit seulement ici de **vous présenter le projet dans ses grandes lignes** :

Réfection de l'étanchéité et isolation des toitures (celles non rénovées)

+ Mise en place d'une ventilation mécanique

Isolations par l'extérieur de l'ensemble des façades (laine de roche)

+ Isolation par flocage des plafonds des sous-sols

Menuiseries collectives : remplacement des portes de halls, des portes des sous-sols

+ Réfection de l'intérieur des halls pour les bâtiments qui le souhaitent

Démolition et reconstruction des auvents et escaliers d'accès aux bâtiments + désamiantage

Menuiseries privées : les fenêtres de vos logements sont des parties privées, chacun est libre de procéder à leur remplacement ou non.

→ Pour les copropriétaires qui souhaitent les remplacer, c'est le bon moment ! (vous bénéficierez d'une commande groupée, d'une pose qualitative et pourrez financer par l'Eco-prêt à taux zéro).

Gain énergétique estimé après travaux : 45%

LES ESTIMATIONS DE VOTRE PROJET

À ce stade du projet (étude), **nous ne disposons que d'estimations de coût de travaux**. Toutefois, il nous semble important de vous communiquer des ordres de grandeur pour **vous permettre de vous projeter** dans l'avenir.

LE COÛT DES ÉTUDES :

300€ par logement pour **Adhésion au Pass Copropriété. Études réalisées.**

→ 100% financés grâce à votre trésorerie disponible sur le fonds ALUR.

300€ par logement pour **Continuité de l'étude sur les aspects financiers.**

→ 100% financés grâce à votre trésorerie disponible sur le fonds ALUR.

Lors de la prochaine AG (automne 2024).

LE COÛT DES TRAVAUX :

Le projet prévoit de générer un **minimum de 45 % de gain énergétique**. Cela aura donc un impact favorable sur la diminution de vos charges de copropriété (dépenses de chauffage, réparations).

TYPLOGIE DE LOGEMENT	ESTIMATION PROJET DE TRAVAUX TTC	ESTIMATION SUBVENTIONS COLLECTIVES DÉDUITES TTC	ESTIMATION ÉCOPRÊT TAUX 0 (MENSUALITÉ /20 ANS)
T2	22 700 €	13 500 €	56 €
T3	28 100 €	16 700 €	70 €
T4	34 300 €	20 400 €	85 €
T5	38 800 €	23 100 €	96 €

EXEMPLE:

Un couple résidant dans un **logement T2** ayant fait appel à l'éco prêt à taux 0 remboursera **56 euros par mois pendant 20 ans**. Les économies réalisées sur les charges de copropriété pourront permettre de rembourser plus facilement ce prêt.



CES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE VONT PERMETTRE À LA RÉSIDENCE DE ...



Réduire le **besoin énergétique** des bâtiments et donc diminuer les consommations de chauffage.



Assurer le **renouvellement d'air** nécessaire tout en limitant l'apport d'air extérieur (froid en hiver) qui viendrait augmenter le besoin en chauffage.



Améliorer l'**étanchéité** du bâtiment pour réduire les fuites d'air, source d'inconfort dans les logements.



Réduire les **phénomènes de condensation** sur les murs extérieurs. À cause de l'absence d'isolation thermique, les murs extérieurs présentent des températures très basses. L'air humide, présent dans les logements condense au contact de ces parois froides.

L'équipe Hauts-de-France Pass Copropriété vous propose de visionner différentes **vidéos sur notre chaîne YouTube** qui vous aideront à **mieux comprendre certains aspects du projet** de votre copropriété.

→ **DES VIDÉOS POUR MIEUX COMPRENDRE :**



@Pass Copropriété