

Concernant le financement de votre reste à charge, diverses solutions seront mobilisables (comme précisé dans le courrier du bureau d'études Urbanis, courrier communiquant à chaque copropriétaire une estimation de sa quote-part) :

2 les financements

Eco-prêt à taux zéro
« copropriété »



Prêt* réglementé par l'Etat permettant de financer les travaux d'économie d'énergie uniquement (isolation, menuiseries). Au taux de 0% (+ assurance / garantie caution), le montant et la durée (15 ans) de l'emprunt doivent être votés en AG. Prêt distribué par la Régie du SPEE.

Financement
Hauts-de France
Pass Copropriété



Prêt* travaux à 2,5% sur tout corps d'état, souple et flexible en remboursement, modulable jusqu'à 25 ans.

AUTOFINANCEMENT

* 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.

Les étapes de votre projet

Comme indiqué précédemment, l'ensemble des informations contenues dans cette lettre va vous être présenté et soumis au vote lors de la prochaine AG.

Si vous votez pour la poursuite du projet, voici les sujets sur lesquels nous travaillerons avec votre conseil syndical et votre syndic :

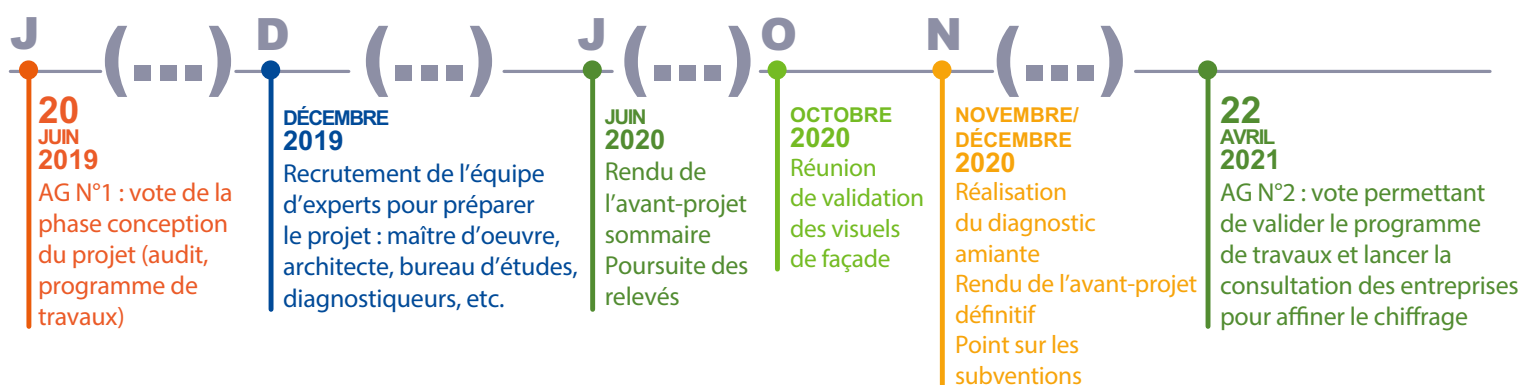
- déposer les déclarations d'urbanisme en Mairie (Cabinet Thierry Silvert et Sergic)
- lancer la consultation des entreprises et faire l'analyse des offres reçues (Pass Copropriété)
- anticiper les dépôts de demandes de subventions auprès des financeurs (Urbanis)
- suivre l'avancée des discussions avec la MEL concernant la placette (Pass Copropriété)

Ces étapes seront déterminantes pour la suite du projet puisqu'elles nous permettront de vous présenter lors de l'AG n°3 :

- les entreprises retenues
- le chiffrage plus précis du montant des travaux
- les quote-parts travaux personnalisées et affinées
- les solutions de financement

Cette AG n°3 aura cette fois pour objectif de voter le lancement des travaux. Il est convenu de l'organiser avant la fin de l'année de manière à sécuriser les subventions présentées ci-dessus (subventions en vigueur cette année).

À bientôt !



Résidence Les Facultés

votre projet de rénovation énergétique

copro news #3
mars 2021

Votre prochaine Assemblée Générale approche !

Au programme : l'avancement du projet de rénovation énergétique de votre résidence. La prochaine étape étant le lancement de la consultation des entreprises afin d'obtenir un chiffrage plus précis du coût des travaux.

Cette newsletter a pour objectif de vous transmettre les dernières informations concernant votre projet pour vous permettre de voter sereinement lors de la prochaine AG.

Les mois qui se sont écoulés depuis l'AG du 20 juin 2019 ont permis de recruter une équipe de maîtrise d'oeuvre (Cabinet Thierry Silvert et Atelier Pi), de réaliser un diagnostic global de votre copropriété, une étude thermique, un diagnostic amiante et plomb, de définir un programme de travaux et d'en réaliser un premier chiffrage. Ce travail a été ponctué de multiples rendus pour lesquels des réunions d'échanges ont été organisées en présence de votre conseil syndical et de votre syndic afin d'affiner le projet. Le but est de trouver le meilleur équilibre technico-économique.

Des diagnostics ont également été réalisés et sont encore en cours en ce qui concerne la placette.

Le bureau d'études Urbanis a, de son côté, travaillé sur les recherches de financements et sur l'estimation des quotes-parts de chacun. À ce sujet, le courrier joint informe de manière détaillé et personnalisé chaque copropriétaire.

L'ensemble des éléments présentés seront soumis au vote lors de l'AG du 22 avril pour permettre la poursuite de votre projet.

Nous comptons sur votre implication ! D'ici là, n'hésitez pas à nous contacter pour bien comprendre les tenants et aboutissants de votre projet.

Bonne lecture, à bientôt !



Urbanis

VOTRE PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

Jeudi 22 Avril (par correspondance)

TENUE D'UNE PERMANENCE VIDÉO AVANT AG :

Mercredi 14 Avril de 14h - 18h

Lien pour vous connecter : <https://lurl.fr/HBux>

POUR TOUTE QUESTION :

- sur la partie **subventions** :
Geoffrey PECRON (Urbanis)
geoffrey.pecron@urbanis.fr
03 20 12 90 57

- sur la partie **technique** :
Kemal M'FOUNGOULIE
kemal.mfoungoulie@hautsdefrance-spee.fr
03 65 88 95 63

Dans ce contexte particulier où les rencontres sont devenues compliquées, nous avons compilé l'ensemble des informations dans une vidéo.

Vous trouverez le lien ici : <https://lurl.fr/Cjs0>



Votre projet

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. L'objectif est de permettre de traiter les problématiques techniques, d'améliorer votre confort et de valoriser votre Résidence. Un travail a été réalisé avec le Cabinet d'architecture Atelier Pi sur les visuels de vos futures façades.

Suite à l'intervention des différents diagnostiqueurs sur votre copropriété, certains matériaux contenant de l'amiante ont pu être identifiés. Cette découverte a été prise en compte dans le chiffrage du maître d'œuvre.

Nous avons donc construit un programme de travaux optimal, répondant aux besoins exprimés, aux contraintes techniques et architecturales mais surtout, permettant de bénéficier d'un maximum de subventions pour l'ensemble de votre copropriété.

Amélioration de l'étanchéité et de l'isolation
de vos toitures terrasses aux normes actuelles
=> pour traiter les problématiques d'infiltration
tout en limitant les déperditions énergétiques

- => pour traiter les problèmes de maçonnerie
- => pour diminuer le besoin de chauffage dans tous les appartements
- => pour embellir, valoriser la Résidence, et revitaliser le quartier

Amélioration du système
de ventilation mécanique placé
sur le toit
=> pour un renouvellement
d'air optimal permettant
l'amélioration de la qualité de l'air
dans les appartements

Isolation des planchers bas donnant sur les vides sanitaires posant peu de contrainte et pour un faible coût
=> pour améliorer significativement le confort dans les appartements du rez-de-chaussée
=> pour diminuer le besoin de chauffage

Remplacement des portes de halls

La réalisation de ces travaux de rénovation va permettre à la Résidence de :

-  Réduire le **besoin énergétique** des bâtiments et donc **diminuer les consommations** de chauffage
-  Améliorer l'**étanchéité des bâtiments** pour réduire les fuites d'air, source d'inconfort dans les logements
-  Limiter les **ponts thermiques** mieux traités avec l'isolation thermique par l'extérieur (l'**absence d'isolation** thermique engendre des températures très basses au niveau des murs extérieurs. Par conséquent, l'air humide présent dans les logements condense en contact avec ces parois froides).
-  Réduire les phénomènes de condensation sur les murs extérieurs (la **ventilation mécanique contrôlée** permettra de chasser l'excès d'humidité présent dans les logements).



quelques visuels de façades

Focus sur « la placette »



En parallèle du projet de rénovation, les études sur « la placette » sont toujours en cours. L'objectif est d'apporter tous les éléments techniques nécessaire à la Métropole Européenne de Lille, pour obtenir un positionnement de leur part sur une éventuellement rétrocession. Deux scénarios possibles : une reprise en l'état ou une reprise après travaux réalisés par la copropriété.

Un état des lieux précis de l'existant (sondages, recherche d'amiante, étude des réseaux) est en cours.

Une réunion est prévue avec les services de la MEL au mois d'avril. Vos conseillers syndicaux sont associés aux démarches. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des suites données.

Pour financer votre projet

À ce stade du projet, il est important de vous préciser, que le contexte national mais aussi local (avec les aides de la MEL via son dispositif AMELIOCOPRO), n'a jamais été aussi favorable pour déclencher les projets de rénovation énergétique en copropriété. Les aides sont « collectives » et donc à destination de l'ensemble des copropriétaires ; ce qui permet d'alléger votre participation aux travaux.

Concernant les coûts de travaux et les montants d'aides ci-dessous, nous vous précisons qu'il s'agit encore d'estimations à ce stade du projet. Ces données seront affinées entre l'AG n°2 et l'AG n°3.
Ci-dessous l'ensemble des aides éligibles pour votre projet :

les subventions

MaPrimeRénov'

Aide « socle » de 25% du montant des travaux, dans la limite de 15 000 euros de travaux par logement, attribuée à tous les copropriétaires indépendamment de leurs niveaux de ressources.

Prime de copropriété dite « fragile »
(taux d'impayés supérieur à 8%)
soit 3 000 euros par logement.

Aide à la rénovation énergétique des logements privés

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

Subventions
de la
Métropole
Européenne
de Lille

Deux subventions distinctes :
=> 15% du montant des travaux,
dans la limite de 15 000 euros par logement,
attribué à tous les copropriétaires
(Bonus à la subvention de l'ANAH)
=> 15% du montant des travaux,
dans la limite de 15 000 euros par logement,
attribué à tous les copropriétaires
(Atteinte du niveau BBC Rénovation).

TVA à 5,5%

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 copropriété sont plus importantes que les loyers perçus).

Déficit foncier

