

Brest
MÉTROPOLE

Rénovation énergétique ? C'est le moment !

+ de confort

+ de valeur immobilière

+ d'économies d'énergie

+ d'aides financières

tinergie
vous accompagne pour la rénovation de votre copropriété.

tinergie-brest.fr
02 98 33 20 09

ti
nergie
Brest•fr

tienergybrestgraphiste.fr - d'après photos - Çağrı Dommaz / iStock

Demandez le programme

- Présentation de Pierre OLIVIER & COPRO+
- Problématique Transition énergétique & copropriétés
- Les avancées législatives 2010-2016
 - Lois Grenelle
 - Loi ALUR
 - Loi TECV
- Les dispositifs d'aide nationaux, régionaux et locaux.
- La complexité de l'entretien des copropriétés - Les freins
- La rénovation : Des avantages pour toutes les familles de copropriétaires
- La méthodologie d'accompagnement COPRO+
 - **DOG**: Diagnostic d'Organisation et de Gestion
 - **DTG** : Diagnostic Technique Global
 - **CED** : Carnet d'Entretien Dynamique et Gestion Prévisionnelle de l'Entretien
 - **ATC** : Accompagnement des Travaux en Copropriété (AMO)
 - **FIN** : Gestion financière (reste à charge RAC, suivi impayés SIR, Trésorerie travaux STT)
- Conclusion : Osez et Dosez ! Juste un DOIGT pour votre copropriété

Présentation de Pierre OLIVIER

- 1983-2006 Copropriétaire passif (chef d'entreprise informatique)
- 2006 Entrée au Conseil Syndical (copropriété Hauts de St-Just 195 logements Lyon)
- 2007 Président du Conseil Syndical
- 2008 Syndic bénévole – Réduction charges courantes 20%
- 2009 Engagement diagnostic énergétique et architectural (avec ALE) – Enquête
- 2009 Création COPRO+ avec Cécile BARNASSON (Dr Centre de Gestion Agréé)
- 2010 Consultation choix de MOE (architecte + BET) et lancement études travaux
- 2011 Etudes et choix d'un programme global de travaux
- 2011 Publication ouvrage « Sauvons les copropriétés – Ce qu'il faut changer »
- 2012 Consultation entreprises et vote des travaux (98%)
- 2013-2014 Réalisation des travaux – Hausse patrimoniale 30 à 40 %
- 2012-2016 J.E.I. Diverses actions de recherche : PUCA (CED), Anah (DTG), Planète Copro.
- 2016 Développement COPRO+ : Implantations Paris et Strasbourg

La copropriété : je suis tombé dedans quand j'étais grand !

Présentation de COPRO+



Problématique Transition Energétique et Copropriété ?

■ Transition énergétique

→ Un enjeu planétaire

- Concertation niveau mondial (Cop 21 22....) Même TRUMP s'y met
- Tous secteurs d'activité : industrie, transport, tertiaire, logement,....
- Vecteurs des politiques nationales : écologie, bâtiment durable, emplois, coercitions
- Vecteur des politiques régionales : plan climat, plateformes de la rénovation, SEM,...

Tous pour tous

■ Rénovation des copropriétés

→ Des enjeux individuels

- Le **vilain petit canard** de la transition énergétique / bailleurs sociaux ou maisons
- Peu de prise de la personne publique sur le circuit de décision sauf situations critiques
- Investissements importants avec retour peu lisible

Chacun pour soi

Comment organiser la convergence des intérêts ?

Problématique particulière copropriété

■ Une Copropriété, c'est quoi ?

- Un bâtiment(s) semblable à ceux des autres ensembles collectifs → la vue du thermicien
- Une collection d'individus partageant un même patrimoine
- Une population hétérogène (objectifs, priorités, moyens) → la vue du sociologue
- **Une entité, organisation collective atypique** → la vue du « coproticien »

■ Une copropriété comment ça marche ?

- Un cadre juridique complexe et obsolète, la loi de 1965, inadapté à la gestion des gros travaux
- Une ségrégation en parties communes et parties privatives, source de conflits classiques
- Une maîtrise d'ouvrage diffuse, réunie une fois par an en AG
- Une prédominance du droit individuel sur le droit collectif (tout est contestable)
- Un conseil syndical bénévole, avec peu de pouvoir, généralement insuffisamment formé,
- Un syndic aux prérogatives limitées par les décisions annuelles d'AG
- Une gestion comptable opaque (difficilement lisible) avec un contrôle insuffisant
- Une absence de capacité à immobiliser les dépenses de travaux lourds et à les amortir
- Un carnet d'entretien, journal des opérations techniques antérieures « en rétroviseur »
- Une absence de gestion prévisionnelle de l'entretien, des réparations en « urgences »
- Une organisation en grand danger, incapacité à agir → spirale négative, cf rapport BRAYE 2012

*En copropriété la maîtrise d'ouvrage est singulière ... parce qu'elle est plurielle !
Difficulté à décider la même chose en même temps*

Les avancées législatives : Lois Grenelle II 2010-2012

- **Audit énergétique et DPE**
 - **Audit** pour copropriétés > 50 lots (tous lots confondus) à **chauffage collectif**
 - **DPE** Diagnostic de Performance Energétique pour les autres
- **Obligation au syndic de proposer une démarche travaux l'année après l'audit**
 - **PPT** : Plan pluriannuel de travaux
 - **CPE** : Contrat de performance énergétique
- **Etiquette énergétique définie sur la notion d'énergie primaire**
- **Autres mesures :**
 - Notion de parties privatives d'intérêt collectif (fenêtres si chauffage collectif)
 - Mise en place de l'Eco-PTZ individuel (éco-conditionnalité par le réseau bancaire ?)
 - Emprunts collectifs à adhésion individuelle : type COPRO 100 (loi Warsmann)
 - Création du CIDD : Crédit d'impôt développement durable pour bouquet de travaux
- **Un accueil mitigé**
 - L'énergie n'est pas la priorité des copropriétés – Audits souvent mal perçus (retours sur investissement ??)
 - L'épouvantail hausse énergie n'est pas avéré et la notion d'énergie primaire mal comprise.
 - Les PPT et CPE sont difficilement copro-compatibles – Respect du « temps de la copro »
 - Un programme de travaux unique est souvent plus efficient (cohérence technique et financière)
 - L'éco-PTZ n'est pratiquement pas applicable

Des résultats en deçà des espérances

Les avancées législatives : Loi ALUR 2014

■ Immatriculation des copropriétés

- **Objectif** : Connaissance du parc par les pouvoirs publics, capacité d'intervention avant « naufrage »
- **Contenu** : Données administratives et synthèse données de gestion annuelle (2 mois après AG)
- **Opérateurs** : Tenue du registre par Anah – Saisie par le syndic (obligation)
- **Délais** : 1/1/2017 (> 200 logements) ; 1/1/2018 (> 50 logements) ; 1/1/2019 (autres)

■ Information des copropriétaires et acquéreurs

- Extension des pièces à fournir dès le compromis (PV AG, états financiers), délai rétractation de 10 jours
- Obligation pour le syndic de mise en place d'un Extranet (version CS et copropriétaires)

■ Obligation de DTG Diagnostic Technique Global (modalités en attente)

- A compter du 1/1/2017 pour immeubles > 10 ans
- Analyse de l'état apparent en plus de DPE ou audit énergétique
- Situation du syndicat au regard de ses obligations réglementaires
- Analyse des améliorations possibles (gestion technique et patrimoniale)
- Evaluation sommaire du coût des futurs travaux sur 10 ans

■ Abaissement des seuils de majorité travaux

- Passage à la majorité 25-1 pour les travaux énergétiques (majorité relative)
- Faciliter les projets de surélévation (majorité 26)

Les avancées législatives : Loi ALUR 2014

■ Evolution réglementation syndic

- Contrat type : tout sauf ; rémunérations complémentaires encadrées
- Mise en concurrence tous les 3 ans (initiative CS)

■ Obligation de compte bancaire séparé (> 15 lots)

- Autonomie des copropriétés et responsabilisation des copropriétaires (impayés)

■ Création du fonds travaux obligatoire

- Minimum 5% du budget de charges courantes à compter du 1/1/2017
- Fonds attachés à la copropriété → non restitution à la vente

■ Création éco-PTZ copropriété

- Eco conditionnalité par entreprises RGE (Reconnu Garant de l'environnement)

■ Substitution CIDD → CITE (Crédit Impôt Transition énergétique)

- Taux et plafonds plus favorables mais assiette réduite et exclusion bailleurs

■ Modification recouvrement des impayés

- Suppression du droit de vote pour la saisie des biens du débiteur
- Blocage nouvelles acquisitions de débiteurs par info du syndic au notaire

ALUR : des avancées réalistes mais mission syndic alourdie

Les avancées législatives : TECV 2015

- **TECV : Transition Énergétique et Croissance Verte**
 - Obligation de rénovation énergétique pour les logements énergivores
 - S'applique aux étiquettes F et G (> 330 kw ep / M2)
- **Efficacité énergétique incluse dans la grille des critères de logements décents**
 - Suppression des aides (CAF) pour les logements F et G (échéance ?)
 - Obligation de travaux avant toute vente (échéance ?)
- **Carnet numérique du logement**
 - Obligatoire au 1/1/2017 pour logements neufs, 2025 pour logements anciens
- **Individualisation des frais de chauffage**
 - Compteurs de calories (si c'est possible, exceptions à justifier) et répartition 70/30 des coûts d'énergie
 - Obligation assorties de sanctions : 1 500 € / logement ???
- **Définition et homologation du tiers financement**
 - Opérateurs qualifiés hors monopole bancaire – Nécessité de caution (non solidarité copropriétaires)
- **Notion de travaux embarqués (1/1/2017)**
 - Obligation d'étudier l'isolation sur tous les travaux toitures ou façades (> 50 % surface)
 - Justifier les incapacités à faire ou les coûts notoirement disproportionnés.

TECV : de l'incitation à la coercition !

Les dispositifs d'aides nationaux

- **Anah** : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (**parc privé**)
 - Conventions Copropriétés Dégradées : Plan de sauvegarde, OPAH (opération programmée)
 - Subventions copropriétés fragiles (taux d'impayé élevé)
 - Programme **Habiter Mieux** : aides individuelles sous conditions de ressources
 - Conventions bailleurs
 - Etudes et accompagnement de concert avec collectivités territoriales
 - Etudes pré opérationnelles
 - POPAC : Plan Opérationnel Prévention et Accompagnement Copropriété
 - VOC : Veille
 - AMO Flash : Diagnostics
 - **CDC** : P.I.A. Programmes d'Investissement d'Avenir « Ville de demain »
 - Accompagnement de projets innovants – Haute performance énergétique
 - **ANRU** : Agence Nationale de Rénovation Urbaine (**parc public**)
 - Coordination des subventions dans les ensembles mixtes (bailleur social / copropriétés)
 - **CITE** : Crédit d'Impôt Transition Energétique :
 - 30% HT des travaux éligibles, plafonné, versé (ou imputé) l'année suivant la fin des travaux. Sauf bailleurs
 - **C.E.E** Certificats d'économie d'énergie négociés avec les « obligés »
- Nombreux dispositifs nationaux, mais discriminants, peu lisibles, instables ?***

Les dispositifs de crédit

■ Emprunts collectifs à adhésion individuelle

- Le SDC (syndicat des copropriétaires) est l'emprunteur
- L'adhésion est volontaire (délai 2 mois après le vote des travaux)
- L'assiette est limitée à la quote part individuelle travaux collectifs et privatifs **votés en AG**
- La durée est variable (3 à 15 ans)
- Caution de non solidarité en cas de copropriétaire défaillant, les autres ne paient pas à sa place
- Couverture du risque d'impayé par caution et privilèges du SDC
- Pas de conditions de ressources, de santé ou d'âge (c'est le lot et non l'individu qui emprunte)
- Remboursement sur le compte du copropriétaire (anticipation sans frais)
- Conditions d'acceptation : A jour de ses charges et pas interdit Banque de France

■ Les principaux acteurs

- Crédit Foncier (COPRO 100)
- Domofinance (filiale BNP et EDF)

■ Le PTZ copropriété

- Formule semblable mais taux 0, assiette limitée « énergie », remboursement via SDC

■ Les prêts relais : avances de subventions votées en AG (mêmes acteurs)

- Attention condition d'octroi = situation saine copropriété (taux d'impayé global maîtrisé)

Des solutions ... pour ceux qui sont à jour de charges !

Les dispositifs d'aides régionaux et locaux

- SEM dont sociétés de tiers financement
- SEM Energie Posit'IF Paris
- Ecoreno'v Lyon
- Mur Mur Grenoble
- Energivie Strasbourg
- Tinergie Brest

L'énergie : la porteuse de la rénovation

Emergence du besoin d'accompagnement

- Positionnement des décisionnaires dans les différents types d'habitat
 - Maisons individuelles (**ménages**)
 - → Unicité de décision : relations 1 à 1
 - Habitat collectif public (**baillleurs**)
 - → Organisation professionnelle, maître d'ouvrage unique + conseils → programme
 - Copropriétés (**indivisaires**)
 - → Défaut de gouvernance et de conseil → relations 1 à n → Immobilisme
 - Enjeux financiers colossaux de la rénovation en copropriété
 - → Base 10 à 20 fois le budget annuel de charges du logement
 - → **Guérir les copropriétés dégradées coute très cher** à la communauté
 - → **Prévenir les difficultés** est une nécessité que **l'on sait mal organiser.**

Un constat : Les copropriétaires ne maîtrisent pas seuls leur destin

Comment faire converger copropriété et transition énergétique ?

- Démontrer l'inéluctabilité de l'entretien, vaincre la procrastination → DTG, CED
 - Demain sera plus cher... et peut-être trop tard !
 - Détecter et évaluer les besoins du bâtiment et des équipements
- Analyser le fonctionnement et les axes d'amélioration → DOG
 - Détecter et exploiter les gisements d'économies
 - Se positionner en **tiers de confiance** vis-à-vis des copropriétaires
- Elaborer et accompagner un projet collectif → ATC
 - Canaliser l'expression des envies, priorités et contraintes des copropriétaires
 - Ne pas prioriser l'énergie mais ne pas oublier de l'embarquer !
 - Rationnalisez la maîtrise de l'énergie (anorak, ou bonnet + chaussettes ?)
 - Démontrer les avantages pour toutes les familles d'acteurs
- Démontrer la faisabilité financière → FIN
 - Rapprocher les coûts et les gains et les relativiser
 - Raisonner en CRIM : Coût Résiduel Individuel Mensuel (cf marché automobile)
 - Apprécier la valeur patrimoniale (valeur verte)
- Communiquer en permanence pour faire adhérer → ATC

L'inélucltabilité des travaux d'entretien ?

- Un immeuble (et ses équipements) ça s'use → Entretien préventif
 - Appliquer le même régime que pour une **voiture**
 - Syndrome de la courroie de distribution → conséquences aggravées
 - Augmentation des pannes, réduction de service
 - Augmentation des charges de réparations obligatoires (serrurerie, plomberie, électricité,...)
 - Augmentation des sinistres (fuites) → et des primes !
 - Mauvais confort → mauvaise image
- Défaut d'entretien = 1^{ère} cause de dégradation
 - Exode des gens solvables → dévalorisation patrimoine → mutation sociale
 - Défaillances individuelles → défaillance collective
 - Entrée dans la spirale de dégradation
 - Incapacité à agir collectivement
- La différence voiture / immeuble ?
 - La voiture c'est à **moi** → **je** suis **responsable** → entretien préventif (économie)
 - L'immeuble c'est **collectif** → **nous** sommes **irresponsables** → entretien curatif (couteux)

Les avantages partagés de la rénovation

■ Les économies de charges

- Jusqu'à 40 à 50% sur l'énergie (1^{er} poste de dépenses) ... mais pas que !
- Réduction des postes d'entretien et réparation (ex. maintenance ascenseurs)
- Maîtrise des assurances (sinistralité)

■ Le confort

- Amélioration environnementale (propreté, chauffage, bruits)
- Forte réduction des pannes et ruptures de service
- Equilibre entre espace privé (que vous rénovez) et parties communes (souvent délaissées)
- Plaisir et fierté du « neuf »
- Développement du « vivre ensemble » après projet collectif et embellissement

■ L'attractivité du bien

- Valeur locative (sélection locataire) et plus value latente importante selon contexte (30 % ?)
- Un bien rénové vise 75% du prix d'un bien comparable neuf voisin
- Inversion de la spirale des mutations (standing social)
- Comparaison du risque à faire ... et du risque à ne pas faire

■ Le financement avantageux accessible à toutes les familles d'acteurs

- Jeunes (primo-accédants) sans plafond de ratio crédit/ressources,
- seniors : sans critères santé et assurances,
- Bailleurs avec déductions fiscales et possibilités de conventionnement Anah

Une autre expression du facteur 4 : la plus value !

La mise en œuvre d'une rénovation en copropriété

- Un plan de rénovation réussi, c'est quoi ?
 - La définition d'un programme de travaux communs
 - L'étude en parallèle de son financement collectif et individuel
 - La prévention des contestations individuelles (judiciaires ou autres)
 - Le vote de travaux par la collectivité (majorité ?)
 - Le recouvrement des charges travaux
 - La réalisation des travaux et le contrôle de leur gestion
 - **La mise en place d'une « copropriété durable »**

*Passer de **COPROPRIETE** à **COPROPRIETE***

Si le sens de la propriété est inné celui de la copropriété est lent à acquérir

ATC : Accompagnement des Travaux en Copropriété (AMO)

- | | |
|--|---|
| 1. DOG Diagnostic Organisation & Gestion | → Qualifier fonctionnement (confiance) |
| 2. DTG Diagnostic Technique Global | → Recenser les besoins techniques |
| 3. MOE Choix d'un Maître d'œuvre | → Choisir un partenaire |
| 4. APS Avant projet sommaire | → Etudier ce que l'on envisage |
| 5. APD Avant-projet Définitif | → Définir son programme de travaux |
| 6. PRO Projet | → Détailler les spécifications techniques |
| 7. DCE Dossier Consultation Entreprises | → Organiser une consultation ouverte |
| 8. EXE Suivi de l'exécution des travaux | → Ordonnancer et contrôler les travaux |
| 9. Evaluation impact des travaux | → Mesurer les résultats |

Conduire en parallèle accompagnement technique et financier



Dispositif flexible : Rythmer les AG selon contexte

DOG : Diagnostic d'Organisation et de Gestion

Petite mission pouvant être engagée hors AG par le conseil syndical

Art 27 du décret du 19 mars 1967 : conseil technique

Les axes d'investigations et d'interventions

1. Cadre juridique
2. Gouvernance
3. Charges et contrats
4. Comptabilité
5. Finances et impayés
6. Entretien et travaux

Détecter la capacité à agir ? ... ou à réagir ?

DTG : Diagnostic Technique global

- **DTG : Mission votée en AG avec équipe pluridisciplinaire**
 - Diagnostic architectural
 - Diagnostic thermique BET
 - Diagnostic complet de tous les équipements (pas seulement les maladies de peaux : réseaux ?)
- **CED : Carnet d'Entretien Dynamique**
 - Inventaire des parties communes et équipements avec espérance de vie et coût de remplacement.
 - Gestion prévisionnelle de l'entretien : Echancier court (<5 ans) moyen (5 à 10 ans) et long terme
 - Définition taux d'usure des parties communes → **Inéluctabilité des travaux**
 - Cycle de vie des parties communes → **Besoin de fonds travaux**
- **Enquête** besoins, envies, contraintes, moyens copropriétaires (« coproticien »)
- **COMPIL** Création et Animation du Comité de Pilotage travaux
- **Présentation en AG (DOG + DTG)**
 - Périmètre des travaux envisageables (DTG)
 - Expression prérequis de fonctionnement (juridique ? safari impayés ?)
 - **Consultation et Choix d'un MOE**
 - Proposition et vote accompagnement étape avant-projet

La communication, support d'une « maîtrise d'ouvrage virtuelle »

Les étapes de l'ingénierie financière

- Ingénierie financière amont
- La collecte des estimations ou devis
 - Montant global dont coûts annexes
- Le plan de financement et le reste-à-charge
 - Qui paie quoi ?
- Le montage du plan de trésorerie
 - Comment équilibrer les flux ?
- La communication récurrente
 - Le fil rouge

Rassurer : Résoudre l'équation économique globale

L'ingénierie financière amont (suite du DOG)

- **Réduire les charges courantes** → **chasse** au gaspi (objectif 10 % ?)
 - Obtention du statut de **tiers de confiance**
 - Dégager des ressources pour le financement de travaux

- **Assainir la situation** → **safari** impayés + nettoyage comptes + cas particuliers
 - Viser taux d'impayé < 5% après traitement des cas spécifiques
 - Faciliter les emprunts collectifs pour le SDC et pour chacun (conditions prêts individuels et relais)

- **Etudier opportunités revenus** → **pêche** aux produits fonciers ou mobiliers
 - Cessions, extensions, surélévations ?

- **Anticiper financement** → **récolte** fonds travaux > 5 % Budget

Garantir la capacité à agir du SDC avant lancement travaux

L'ingénierie financière : Le RAC : Reste à charge

- Aide à la décision pour le montage et le vote de programme de travaux
- Processus itératif de simulation pour chaque étape et scénario :
 - Collecte des devis et montants HT de chaque pack :
 - → affectation TVA, assiette(s) aides, économies induites
 - Evaluation des coûts connexes (CT, CSPS, DAAT, MOE, AMO, syndic, DO)
 - → **coût global TDC**
 - Recherche et calcul des aides collectives mobilisables et CEE
 - → **R.A.C collectif**
 - Calcul des quotes-parts après fonds travaux, selon clés répartition
 - → **R.A.C par type de lot**
 - Prise en compte des aides individuelles selon situations personnelles
 - → **R.A.C. individuel**
 - Proposition du financement optimum (PTZ ? COPRO 100 ? Domomulti?)
 - → **R.A.C mensuel**
 - Imputation emprunts, CITE et économies charges
 - → **Coût Résiduel Individuel Mensuel (CRIM)**

Evaluation de l'engagement de chacun, avant le vote

JOLILOGIS 100 logements - Rénovation énergétique - Programme 01

Estimation réalisée à la date du 29/03/2016

Tous les montants sont en Euro (€)

Rénovation globale objectif 35% éco.

Rénovation thermique niveau 35% incluant sécurité, canalisations et fenêtre privatives. Eligible aides ANAH et EcoRénov (Grand Lyon).

Inclut les Packs :

Pack thermique | Pack canalisations EF - chutes |
Pack menuiseries privatives | Pack sécurité

Montant des devis HT	1 680 000	
Montant des devis TTC	1 783 900	
Montant des honoraires TTC	296 613	16,6%
Montant des travaux	2 082 513	
Aide CEE	100 000	4,8%
	-	-
	-	-
	-	-
Montant des aides à la copropriété	100 000	4,8%
Reste à Charge collectif	1 982 513	95,2%
Fonds de prévoyance travaux	110 000	

			Quatre-voies travaux	Quatre-voies collectif	Aides Individuelles	Crédit d'impôts CITE	Reste à Charge Individuel	% Reste à Charge (hors CITE)	Quatre-voies fonds travaux	Reste à payer individuel	Mensualité pré à payer / 10 ans	Economie ch. mensuelle	Effort financier mensuel
Type 1	Occupant Couple Très Modeste				6 440	416	3 056	29,4%		2 506	24	16	8
	Occupant Couple Modeste				5 330	593	3 990	38,3%		3 440	33	16	17
	Occupant Couple Hors-Plafond				2 000	1 363	6 550	62,9%		6 000	58	16	42
T2 30 m ²	Occupant Individuel Très Modeste	10 413	9 913		6 440	416	3 056	29,4%	530	2 506	24	16	8
	Occupant Individuel Modeste				5 330	593	3 990	38,3%		3 440	33	16	17
	Occupant Individuel Hors-Plafond				2 000	1 363	6 550	62,9%		6 000	58	16	42
	Bailleur				2 000	-	7 913	76,0%		7 363	71	-	71
Type 2	Occupant Couple Très Modeste				8 713	627	5 639	35,9%		4 814	46	24	22
	Occupant Couple Modeste				7 035	1 006	6 938	44,1%		6 113	59	24	35
	Occupant Couple Hors-Plafond				2 000	2 368	10 611	67,5%		9 786	94	24	70
T3 45 m ²	Occupant Individuel Très Modeste	15 729	14 979		8 713	627	5 639	35,9%	825	4 814	46	24	22
	Occupant Individuel Modeste				7 035	1 006	6 938	44,1%		6 113	59	24	35
	Occupant Individuel Hors-Plafond				2 000	2 368	10 611	67,5%		9 786	94	24	70
	Bailleur				2 000	-	12 979	82,5%		12 154	117	-	117
Type 3	Occupant Couple Très Modeste				10 880	923	8 022	38,5%		6 922	67	32	35
	Occupant Couple Modeste				8 660	1 524	9 641	46,3%		8 541	82	32	50
	Occupant Couple Hors-Plafond				2 000	3 326	14 499	69,6%		13 399	129	32	97
T4 60 m ²	Occupant Individuel Très Modeste	20 825	19 825		10 880	923	8 022	38,5%	1 100	6 922	67	32	35
	Occupant Individuel Modeste				8 660	1 524	9 641	46,3%		8 541	82	32	50
	Occupant Individuel Hors-Plafond				2 000	2 400	15 425	74,1%		14 325	138	32	106
	Bailleur				2 000	-	17 825	85,6%		16 725	161	-	161
Type 4	Occupant Couple Très Modeste				13 123	1 314	10 425	39,9%		9 050	87	40	47
	Occupant Couple Modeste				10 365	2 068	12 459	47,7%		11 084	107	40	67
	Occupant Couple Hors-Plafond				2 000	4 331	18 561	71,0%		17 186	166	40	126
T4 bis 75 m ²	Occupant Individuel Très Modeste	26 141	24 891		13 123	1 314	10 425	39,9%	1 375	9 050	87	40	47
	Occupant Individuel Modeste				10 365	2 068	12 459	47,7%		11 084	107	40	67
	Occupant Individuel Hors-Plafond				2 000	2 400	20 491	78,4%		19 116	184	40	144
	Bailleur				2 000	-	22 891	87,6%		21 516	207	-	207
Type 5	Occupant Couple Très Modeste				14 000	1 684	14 053	45,0%		12 403	120	48	72
	Occupant Couple Modeste				10 600	2 586	16 552	53,0%		14 902	144	48	96
	Occupant Couple Hors-Plafond				2 000	4 800	22 938	73,4%		21 288	205	48	157
T5 90 m ²	Occupant Individuel Très Modeste	31 238	29 738		14 000	1 684	14 053	45,0%	1 650	12 403	120	48	72
	Occupant Individuel Modeste				10 600	2 400	16 738	53,6%		15 088	145	48	97
	Occupant Individuel Hors-Plafond				2 000	2 400	25 338	81,1%		23 688	228	48	180
	Bailleur				2 000	-	27 738	88,8%		26 088	251	-	251

28/07/2015 - Copro FRAGILOGIS 100 logements - Aides "OPAH / PDS" - Programme 01

Rénovation globale objectif 35% économie

Rénovation thermique niveau 35% incluant la sécurité, les canalisations, les ascenseurs et les fenêtres privatives.

Inclut les Packs :

Pack thermique | Pack canalisations EF - chutes | Pack menuiseries privatives | Pack sécurité | Pack confort | Pack ascenseurs

Estimation réalisée à partir des éléments d'études avec les mesures annoncées à la date du 30 juin 2015

Montant des devis TTC	2 410 175	
Montant des honoraires TTC	368 839	15,3%
Montant à financer	2 779 014	
Aide Anah Collective	676 414	24,3%
Aide Région	340 668	12,3%
Aide Metro	252 757	9,1%
Aide Ville	126 379	4,5%
Aide CEE	-	-
Montant des aides à la copropriété	1 396 217	50,2%
Reste à Charge collectif	1 382 797	49,8%

	Quota-part travaux	Quota-part RàC collectif	Aides Individuelles	Crédit d'Impôts (CITE)	Reste à Charge Individuel	% Reste à Charge (après CITE)	Mensualité prêt à 3% / 10 ans	Economie ch. Mensuelle	Mensualité nette	
Type 1 T1 30 m ²	13 642	6 661	Occupant Couple Très Modeste	4 205	-	2 456	18,0%	24	14	10
			Occupant Couple Modeste	3 003	231	3 427	25,1%	33	14	19
			Occupant Couple Hors-Plafond	2 403	347	3 912	28,7%	38	14	24
			Occupant Individuel Très Modeste	4 205	-	2 456	18,0%	24	14	10
			Occupant Individuel Modeste	3 003	231	3 427	25,1%	33	14	19
			Occupant Individuel Hors-Plafond Bailleur	2 403	347	3 912	28,7%	38	14	24
Type 2 T2 45 m ²	20 463	9 991	Occupant Couple Très Modeste	6 307	-	3 685	18,0%	36	21	15
			Occupant Couple Modeste	4 505	347	5 140	25,1%	50	21	29
			Occupant Couple Hors-Plafond	3 604	520	5 868	28,7%	57	21	36
			Occupant Individuel Très Modeste	6 307	-	3 685	18,0%	36	21	15
			Occupant Individuel Modeste	4 505	347	5 140	25,1%	50	21	29
			Occupant Individuel Hors-Plafond Bailleur	3 604	520	5 868	28,7%	57	21	36
Type 3 T3 60 m ²	27 284	13 322	Occupant Couple Très Modeste	8 409	-	4 913	18,0%	47	29	18
			Occupant Couple Modeste	6 007	462	6 853	25,1%	66	29	37
			Occupant Couple Hors-Plafond	4 805	693	7 824	28,7%	75	29	46
			Occupant Individuel Très Modeste	8 409	-	4 913	18,0%	47	29	18
			Occupant Individuel Modeste	6 007	462	6 853	25,1%	66	29	37
			Occupant Individuel Hors-Plafond Bailleur	4 805	693	7 824	28,7%	75	29	46
Type 4 T4 75 m ²	34 105	16 652	Occupant Couple Très Modeste	10 511	-	6 141	18,0%	59	37	22
			Occupant Couple Modeste	7 508	578	8 567	25,1%	83	37	46
			Occupant Couple Hors-Plafond	6 007	866	9 780	28,7%	94	37	57
			Occupant Individuel Très Modeste	10 511	-	6 141	18,0%	59	37	22
			Occupant Individuel Modeste	7 508	578	8 567	25,1%	83	37	46
			Occupant Individuel Hors-Plafond Bailleur	6 007	866	9 780	28,7%	94	37	57
Type 5 T5 90 m ²	40 926	19 983	Occupant Couple Très Modeste	12 614	-	7 369	18,0%	71	45	26
			Occupant Couple Modeste	9 010	693	10 280	25,1%	99	45	54
			Occupant Couple Hors-Plafond	7 208	1 040	11 736	28,7%	113	45	68
			Occupant Individuel Très Modeste	12 614	-	7 369	18,0%	71	45	26
			Occupant Individuel Modeste	9 010	693	10 280	25,1%	99	45	54
			Occupant Individuel Hors-Plafond Bailleur	7 208	1 040	11 736	28,7%	113	45	68

Observations - paramètres

Copropriété situation fragile : Opération programmée d'amélioration de l'Habitat : aides collectives + individuelles selon situation

Configuration : 2 bâtiments 10 étages 100 logements (1 T1, T2, T3, T4, T5 par étage) - Chauffage collectif - 4 ascenseurs - ECS privatif

Devis estimatifs cumulés par pack - TVA selon nature - assiette et taux honoraires différenciés (MOE, syndic, AMO, CT, CSPP, Amiante, DO).

Assiette et taux des aides différenciés selon convention organisme - Aides sur base HT, RàC en TTC - CITE plafonné sur RàC - Emprunt 10 ans

L'ingénierie financière aval (après vote)

■ **Éléments de problématique**

- Le syndic ne peut commander les travaux que s'il détient les fonds nécessaires
- Les subventions collectives sont versées de manière progressive, le solde à la fin des travaux
- Les aides individuelles sont versées en fin de travaux, le copropriétaire doit avancer les fonds.
- Plus les appels de fonds sont lourds plus ils génèrent des impayés (grumeaux)
- Le chantier peut connaître des aléas et donc des dépassements de budget

■ **STT Suivi Trésorerie Travaux**

- Gestion des flux entrants (appels de fonds, subventions, aides et emprunt)
- Gestion des règlement entreprises (prévisionnel et suivi)

■ **SIR Suivi impayés et recouvrement**

- Augmentation conjoncturelle des impayés sur appels de fonds travaux
- Maîtrise de la capacité à obtenir des prêts relais
- Suivi personnalisé des situations

Prévenir les éventuels blocages de chantier

Conclusion : osez et dosez

■ La rénovation des copropriétés

- **C'est difficile :** animer un projet collectif en milieu hétérogène
- **C'est indispensable :** besoin de travaux inéluctables pour compenser l'usure
- **C'est possible**
 - Techniquement solutions connues et éprouvées – modernisation des équipements
 - Financièrement Aides + complément Reste à Charge par emprunts pour chacun
 - Solidairement Dispositifs d'accompagnements publics et privés nationaux et locaux
- **C'est intéressant**
 - Individuellement Economies de charges dont énergie
 - Patrimonialement Attractivité du bien – valeur verte – création de richesse
 - Collectivement Création d'emplois non délocalisables
 - Planétairement Contribution à la transition énergétique
- **C'est maintenant** Agissez **avant** la dégradation technique et sociale
Anticipez les obligations futures

Osez et dosez avec Tinergie : juste un DOIGT
Diagnostic Organisation Intégrant la Gestion Technique



***Des questions?
A vous la parole !***