2. PROGRAMME DE TRAVAUX

NOTA : Le programme de travaux (voir page suivante) n'intègre pas les frais suivant qui seront à définir suivant le scénario de travaux qui sera retenue :

- Diagnostics complémentaires (Amiante, Plomb)
- Honoraires de maître d'œuvre (conception et suivi de chantier)
- Honoraire du syndic
- Honoraires du bureau de contrôle
- Honoraires du coordonnateur Sécurité Protection de la Sante
- Assurance Dommage Ouvrage
- Provision pour aléas de chantier

2.1. Coût par action de travaux

			BÂTIMENT A	BÂTIMENT B	BÂTIMENT C
		TVA	TTC	TTC	TTC
1,1	Installations de chantier	10,0%	15 370 €		15 370 €
1,2	BÂTI				
	Ravalement simple des façades	10,0%	95 700 €	6 100 €	72 100 €
1,2,1	Ravalement avec isolation thermique des façades	5,5% et 10%	168 100 €	14 030 €	159 600 €
1,2,2	Isolation thermique des combles	5,5%	9 580 €	640 €	6 400 €
1,2,3	Réfection des cheminées en toiture	10,0%	4 730 €		8 870 €
1,2,4	Isolation du plancher bas du rez-de-chaussée	5,5%	7 620 €		6 810 €
1,3	RESEAUX				
1,3,1	Réfection des colonnes d'eaux pluviales et usées	10,0%	32 600 €	470 €	22 300 €
1,3,2	Réfection des colonnes d'eau potables	10,0%	25 904 €	1 100 €	28 898 €
1,4	CAGE D'ESCALIER				
1,4,1	Colonnes montantes - courants faibles (CFA)	10,0%	6 680 €		7 160 €
1,4,2	Colonnes montantes - courants forts (CFO)	0,0%	non intégré		non intégré
1,4,3	Réfection de la cage d'escalier	10,0%	16 900 €		18 300 €
1,4,4	Réfection du porche du bâtiment A	5,5% et 10%	11 200 €		
1,5	MENUISERIES ET OCCULTATIONS				
1,5,1	Menuiseries parties privatives	5,5%	privatif		privatif
1,5,2	Menuiseries parties communes	5,5%	3 770 €		
1,5,3	Volets Roulants	5,5%	privatif	1 420 €	privatif
1,6	VENTILATION				
1,6,1	Installation d'une ventilation naturelle assistée	5,5%	34 300 €	1 590 €	58 500 €
1,7	SECURITE INCENDIE				
1,7,1	Désenfumage des cages d'escalier	10,0%	8 880 €		8 880 €
1,7,2	Installation de BAEH	10,0%	1 390 €		1 390 €
1,8	EMBELLISSEMENT DES COURS INTERIEURES				
1,8,1	Embellissement de la cour n°1	10,0%	9 460 €	250 €	6 870 €
1,8,2	Embellissement de la cour n°2	10,0%	15 440 €	410 €	11 220 €

2.2. Scénarios de travaux

Ci-dessous, voici les scénarios de travaux proposés qui se décomposent comme suivant :

- **Entretien minimum :** Ce sont les travaux indispensables pour assurer la pérennité des bâtiments. En revanche ils n'apportent aucune amélioration énergétique.
- **Scénario conseillé :** Il s'agit du programme de travaux qui nous semble cohérent pour allier amélioration du cadre de vie, performance énergétique et coût.
- **Programme complet :** Il reprend l'ensemble des postes que nous avons étudiés.

		Entretien Minium	Scénario Conseillé	Programme complet
1,1	Installations de chantier	x	x	x
1,2	BÂTI			
	Ravalement simple des façades	x		
1,2,1	Ravalement avec isolation thermique des façades		x	x
1,2,2	Isolation thermique des combles		x	x
1,2,3	Réfection des cheminées en toiture	x	x	x
1,2,4	Isolation du plancher bas du rez-de-chaussée		x	x
1,3	RESEAUX			
1,3,1	Réfection des colonnes d'eaux pluviales et usées	x	x	x
1,3,2	Réfection des colonnes d'eau potables	x	x	x
1,4	CAGE D'ESCALIER			
1,4,1	Colonnes montantes - courants faibles (CFA)	x	x	x
1,4,2	Colonnes montantes - courants forts (CFO)			
1,4,3	Réfection de la cage d'escalier	x	x	x
1,4,4	Réfection du porche du bâtiment A	x	x	x
1,5	MENUISERIES ET OCCULTATIONS			
1,5,1	Menuiseries parties privatives		x	x
1,5,2	Menuiseries parties communes		x	x
1,5,3	Volets Roulants			x
1,6	VENTILATION			
1,6,1	Installation d'une ventilation naturelle assistée		x	x
1,7	SECURITE INCENDIE			
1,7,1	Désenfumage des cages d'escalier		x	x
1,7,2	Installation de BAEH	x	x	x
1,8	EMBELLISSEMENT DES COURS INTERIEURES			
1,8,1	Embellissement de la cour n°1			x
1,8,2	Embellissement de la cour n°2			x

NOTA : Ces scénarios seront à confirmer par la modélisation thermique que SOREQA réalisera, ceci afin de connaître le gain énergétique lié à chaque action et les aides financières associées.

2.3. Aides financières mobilisables

Ci-dessous vous trouverez les estimations d'aides financières réalisées par la SOREQA. Ces simulations de subvention sont indicatives et seront affinées en fonction de possibles aides individuelles - Les aides au syndicat seront revues à la baisse en fonction des aides individuelles.

	Batiment A						
Scénario	montant HT	montant TTC	QP HT moyenne	QP TTC moyenne	Simulation subventions maximum (hors études et Moe)	Reste à charge moyen	Taux subvention maximum
Entretien minimum	191 340 €	210 474 €	13 667 €	15 034 €	45 717 €	11 768 €	taux max de sub possible : 21 % du TTC
Scenario conseillé	324 138 €	347 024 €	23 153 €	24 787 €	207 772 €	9 947 €	taux max de sub possible : 60 % du TTC
Programme complet	345 992 €	371 064 €	24 714 €	26 505 €	207 772 €	11 664 €	taux max de sub possible : 56 % du TTC

Batiment C						
montant HT	montant TTC	QP HT moyenne	QP TTC moyenne	Simulation subventions maximum (hors études et Moe)	Reste à charge moyen	Taux subvention maximum
158 535 €	174 388 €	6 893 €	7 582 €	38 817 €	5 894 €	taux max de sub possible : 22 % du TTC
365 422 €	392 098 €	15 888 €	17 048 €	243 709 €	6 452 €	taux max de sub possible : 62 % du TTC
381 304 €	409 568 €	16 578 €	17 807 €	243 709 €	7 211 €	taux max de sub possible : 59 % du TTC

Voici la liste des aides financières mobilisables dans le cadre de votre projet :

- **Diagnostic d'architecte** : aide d'Est Ensemble de **50 % du montant de l'étude TTC** avec un plafond de 5000 € de subvention par copropriété
- **Etudes et diagnostics liés aux travaux** : aide d'Est Ensemble de **50 % du montant des études TTC** avec un plafond de 5000 € de subvention par copropriété
- **Anah – aides au syndicat pour les travaux** en parties communes allant de **30 à 40 % du montante des travaux HT**
- **Est Ensemble – aides au syndicat pour les travaux** en parties communes allant de **10 à 15 % du montant des travaux TTC**
- **Prime habiter Mieux au syndicat** sous certaines conditions pour les travaux d'économie d'énergie :
    - Anah : **1 500€ par logement**
    - Est Ensemble : **500 € par logement** (uniquement pour les logements occupés par leur propriétaire)

En plus des aides collectives (aides au syndicat), des subventions individuelles pour des travaux parties communes peuvent être mobilisées pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources.
Ainsi en fonction du programme de travaux, la copropriété pourrait bénéficier de subventions allant jusqu'à 60 % du montant TTC.

2.4. Coût par logement

Enfin, voici le coût estimatif pour chaque logement en fonction des scénarios présentés ci avant.

L'effort mensuel est calculé sur 10 ans avec un taux d'intérêt de 2.5% (cela correspond aux prêts travaux mobilisables sans condition de ressource ni d'âge dans le cadre de travaux de rénovation énergétique).

NOTA : Les aides financières mobilisables détaillées ci-dessous représentent une estimation sur la base des travaux de chaque scénario.

2.4.1. Bâtiment A

Coût en € TTC par logement	ENTRETIEN MINIMUM	
Logement	T2	T3
Quotepart travaux collectifs	10 147 €	13 093 €
Aides financières mobilisables	-2 204 €	-2 844 €
Effort mensuel - travaux collectifs	**75 € / mois**	**97 € / mois**

Menuiseries	2 700 €	4 400 €
Volets	1 639 €	1 772 €

Coût en € TTC par logement	SCENARIO CONSEILLE	
Logement	T2	T3
Quotepart travaux collectifs	16 731 €	21 588 €
Aides financières mobilisables	-10 017 €	-12 925 €
Effort mensuel - travaux collectifs	**64 € / mois**	**82 € / mois**
Montant menuiseries (privatif)	2 700 €	4 400 €
Effort mensuel - menuiseries	26 € / mois	42 € / mois

Coût en € TTC par logement	PROGRAMME COMPLET	
Logement	T2	T3
Quotepart travaux collectifs	17 931 €	23 137 €
Aides financières mobilisables	-10 017 €	-12 925 €
Effort mensuel - travaux collectifs	**75 € / mois**	**97 € / mois**
Montant menuiseries + volets (privatif)	4 339 €	6 172 €
Effort mensuel - menuiseries + volets	41 € / mois	59 € / mois

2.4.2. Bâtiment C

Coût en € TTC par logement	ENTRETIEN MINIMUM	
Logement	Chambre	T2
Quotepart travaux collectifs	3 361 €	11 576 €
Aides financières mobilisables	-748 €	-2 577 €
Effort mensuel - travaux collectifs	**25 € / mois**	**85 € / mois**

Menuiseries	0 €	3 930 €
Volets	0 €	2 130 €

Coût en € TTC par logement	SCENARIO CONSEILLE	
Logement	Chambre	T2
Quotepart travaux collectifs	6 600 €	22 734 €
Aides financières mobilisables	-4 697 €	-16 178 €
Effort mensuel - travaux collectifs	**18 € / mois**	**62 € / mois**
Montant menuiseries (privatif)	0 €	3 930 €
Effort mensuel - menuiseries	0 € / mois	38 € / mois

Coût en € TTC par logement	PROGRAMME COMPLET	
Logement	Chambre	T2
Quotepart travaux collectifs	6 949 €	23 935 €
Aides financières mobilisables	-4 697 €	-16 178 €
Effort mensuel - travaux collectifs	**22 € / mois**	**74 € / mois**
Montant menuiseries (privatif)	0 €	6 060 €
Effort mensuel - menuiseries	0 € / mois	58 € / mois

3. MA RENOVATION EN 8 RAISONS

1. Valorisation de votre patrimoine

Pour un investissement hors subvention inférieur à 10% de la valeur de votre bien vous réalisez une rénovation complète de l'immeuble. Le quartier est en renouvellement, les programmes neufs voisins se vendent 47 % plus chers que les appartements dans les immeubles non rénovés. Le projet de rénovation permet de remettre au goût du jour votre bâtiment et de rapprocher la valeur de vos biens de celle de l'immobilier neuf dans votre quartier.

2. Amélioration du cadre de vie

Vous bénéficierez d'un cadre de vie plus agréable avec des façades qui retrouvent une esthétique plus contemporaine, et une image de la résidence améliorée.

3. Maîtrise des charges de chauffage

Les travaux permettront des économies d'énergies substantielles sur les charges de chauffage. Dans un contexte de flambée du prix des énergies, vous aurez une meilleure stabilité de vos charges de chauffage.

4. Entretien du bâtiment et maîtrise des charges de maintenance

Le projet intègre des travaux d'entretien du bâtiment qui devront être réalisés inévitablement à plus ou moins court terme pour le maintien de son bon fonctionnement (rénovation des chaudières, ravalement de façade). Les frais de maintenance à court/moyen terme s'en trouveront réduits (remplacement de pièces en chaufferie, réparation de fuite, purge de façade…).

5. Amélioration du confort

Le confort d'hiver s'en trouvera bien évidemment amélioré, notamment dans la perspective de généralisation du double vitrage. Le confort d'été sera également légèrement amélioré avec un bâtiment mieux isolé, et une augmentation de l'inertie permettant de lisser les pics de chaleur.

6. Anticiper les futures règlementations

La nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance aux importations de gaz pousse le législateur à des règlementations de plus en plus exigeantes en matière de performance énergétique. Les travaux prévus sont suffisamment ambitieux pour répondre aux potentielles évolutions règlementaires encadrant la consommation d'énergie des bâtiments existants.

7. Des mécanismes de prêt facilités en copropriété et avec des taux exceptionnellement bas

Pour les projets ambitieux de rénovation globale, les copropriétés peuvent désormais bénéficier de prêts bancaires, indépendamment des conditions de ressources, d'âge ou de santé des copropriétaires, avec des taux historiquement bas. Les copropriétaires n'ayant pas la trésorerie disponible peuvent ainsi lisser l'effort financier en échelonnant le règlement sur une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans.

8. Saisir l'opportunité des aides financières

L'OPAH-RU Pantin Quatre-Chemins dure 5 ans soit jusqu'en novembre 2023 et les aides spécifiques qu'elle offre ne seront plus mobilisables par la suite. Les budgets actuels sont limités et réservés aux copropriétés ayant suffisamment avancé leur projet. La copropriété a donc une opportunité à saisir pour financer des travaux d'entretien à venir à court/moyen terme.

4. ANNEXE : AIDES FINANCIERES

Sénova souhaite aider ses clients à lever les freins liés à la rénovation énergétique de leur logement. Nous sommes conscients que le financement est une problématique cruciale.
Dans cette partie, vous trouverez des informations pour vous aider à financer vos travaux :

- Les **aides publiques** : les subventions, l'**éco-prêt à taux zéro** et le **crédit d'impôts**

4.1. Crédit d'impôt pour la transition énergétique

Le **crédit d'impôt** permet de déduire des impôt sur le revenu **30% des dépenses** réalisées pour certains travaux d'amélioration de la performance énergétique (isolation, remplacement des fenêtres, changement du système de chauffage ou d'ECS, installation d'un appareil de régulation,…) sans besoin de recourir à un bouquet de travaux. Ce dispositif concerne les travaux de rénovation énergétique réalisés chez les **propriétaires occupants de leur résidence principale**. L'assiette totale ne peut dépasser 8000 € pour une personne seule et 16 000 € pour un couple sans enfant. Cette assiette est majorée de 400 € par personne supplémentaire à charge fiscalement. Cette enveloppe est renouvelée par périodes de 5 ans glissants.
Pour mieux comprendre les modalités du crédit d'impôt, reportez-vous au site Rénovation info-service.

A partir du 1er janvier 2018, le crédit d'impôt ne couvre que 15% de l'achat de menuiseries, et ce jusqu'au 30 juin 2018. Suite à cette date, les menuiseries ne seront plus couvertes par le dispositif.

Pour connaitre tous les travaux éligibles, les taux des crédits d'impôt ainsi que les performances minimales à viser, reportez-vous au guide ADEME des aides financières 2017.

4.2. Eco-prêt à taux zéro (Eco-PTZ)

L'**éco-PTZ « Individuel »** est un prêt individuel, sans taux d'intérêt, dont peut bénéficier tout **propriétaire occupant** ou **bailleur** réalisant des travaux d'économie d'énergies dans un logement habité ou loué en tant que résidence principale, sans condition de ressources, **jusqu'au 31 décembre 2018**. Pour être éligible au dispositif, il est indispensable de réaliser un **« bouquet de travaux »** d'au moins 2 catégories recensées ou **atteindre une performance énergétique globale** définie. Vous pouvez bénéficier d'un prêt allant jusqu'à 20 000 € sur 10 ans pour 2 catégories de travaux, ou jusqu'à 30 000 € sur 15 ans pour 3 catégories de travaux et/ou l'amélioration de la performance globale (Elle peut être réduite à 3 ans à votre demande).

Le syndic de copropriété peut également souscrire à un **éco-PTZ « Copropriétés »** pour financer une action simple de travaux d'économie d'énergies réalisés sur **les parties communes de la copropriété ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives**. Chaque copropriétaire peut ensuite bénéficier d'un éco-PTZ individuel en complément de cet éco-PTZ copropriété pour financer d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété, le montant reste plafonné à 30 000€ pour un même logement.

L'éco-prêt à taux zéro est cumulable avec :

- Le crédit d'impôt pour la transition énergétique sans conditions de ressources ;
- Un prêt complémentaire développement durable ;
- Les aides de l'ANAH ;
- Les aides des collectivités locales ;
- Les aides des fournisseurs d'énergie.

4.3. La TVA à taux réduit

À compter du 1er janvier 2014, le taux de TVA est de 5,5 % pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique ainsi que pour les travaux induits et indissociablement liés. La TVA reste à 10 % pour les autres travaux de rénovation. Le taux de TVA à 5,5 % est applicable aux travaux facturés à partir du 1er janvier 2014.

Vous pouvez bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5 % si vous installez (incluant la pose, la dépose et la mise en décharge des ouvrages, produits ou équipements existants) des matériaux ou équipements **éligibles au crédit d'impôt pour la transition énergétique**, sous réserve du respect de caractéristiques techniques et de critères de performances minimaux.

4.4. Le programme « Habiter Mieux » de l'ANAH

L'agence nationale de l'habitat (Anah) met en œuvre le programme national « Habiter Mieux » qui vous permet de bénéficier, sous conditions, d'une aide et d'un accompagnement pour rénover votre logement.
Le programme « Habiter mieux » comporte :

- Une aide de l'Anah pouvant représenter jusqu'à 35 ou 50 % du montant total HT des travaux,
- Une prime au titre des « investissement d'avenir » de 10% du montant total HT des travaux. Dans la limite de 2 000 € pour les propriétaires occupant très modestes, de 1 600 € pour les propriétaires occupants modestes,
- Une aide complémentaire qui peut éventuellement vous être accordée par votre conseil régional, conseil général, votre communauté urbaine, d'agglomération, de communes ou votre mairie.

Les personnes éligibles à ce programme sont les **propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriétés et les propriétaires occupants** dont les revenus sont inférieurs aux plafonds suivants :

Pour l'Ile-de-France	Plafonds de ressources du ménages (à compter du 1er janvier 2019)	
Nombres de personnes composant le ménage	*Ménages très modestes (€)*	*Ménages modestes (€)*
1	20 470	24 918
2	30 044	36 572
3	36 080	43 924
4	42 128	51 289
5	48 198	58 674
Par personne en plus	+ 6 059	+ 7 377

Pour les autres régions	Plafonds de ressources du ménages (à compter du 1er janvier 2019)	
Nombres de personnes composant le ménage	*Ménages très modestes (€)*	*Ménages modestes (€)*
1	14 790	18 960
2	21 630	27 729
3	26 013	33 346
4	30 389	38 958
5	34 784	44 592
Par personne en plus	+ 4 385	+ 5 617

**prise en compte du revenu fiscal de référence de l'année n-1*

4.5. Les aides des fournisseurs d'énergie

Ce programme, issu de la loi POPE (Programme fixant les Orientations de la Politique Energétique) du 13 juillet 2005, a pour objectif de réduire les consommations énergétiques des français. Dans ce but, la loi a obligé les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, chaleur, froid et fioul domestique) et les distributeurs de carburants à réaliser ou à inciter les consommateurs (particuliers, collectivités locales, établissements publics...) à la réalisation d'économies d'énergie.
Les certificats d'économie d'énergie sont éligibles lorsque les travaux réalisés permettent d'améliorer la performance énergétique de votre logement et doivent **respecter des exigences de performances minimales**.

Depuis le 1er juillet 2015, l'obtention d'aides liées aux certificats d'économies d'énergie est conditionnée à la **réalisation des travaux par un professionnel RGE**.

4.6. L'exonération de la taxe foncière

Les collectivités locales peuvent proposer une exonération partielle ou totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements qui font l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipement.
Ce dispositif concerne les travaux de rénovation énergétique réalisés chez les **propriétaires occupants ou bailleurs dans une commune où une exonération a été votée par la commune.**

L'exonération est de 50 ou 100%, d'une durée de 5 ans, sur des dépenses totales payées par logements si ceux-ci dépassent 10 000€ l'année précédant l'année d'application de l'exonération soit 15 000€ au cours des trois années précédant l'année d'application de l'exonération.

4.7. Les aides collectives locales

Des **aides complémentaires aux aides nationales** peuvent être accordés par **certaines régions, départements, intercommunalités ou communes**.

Pour connaitre les aides locales disponibles, reportez-vous à votre conseiller Rénovation Info Service.

4.8. Récapitulatif des aides financières

Certaines aides financières peuvent être cumulables, le tableau suivant présente le cumul possible des dispositifs.

	Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)	Eco-prêt à taux zéro	Aides de l'Anah
Eco-prêt à taux zéro	**Cumulables**	-	-
Aides de l'Anah	**Cumulables** Les aides de l'Anah sont déduites du montant TTC des dépenses éligibles au CITE	**Cumulables**	-
Aides des collectivités locales	**Cumulables** Les subventions des collectivités sont déduites du montant TTC des dépenses éligibles au CITE	**Cumulables**	**Cumulables**
Aides des fournisseurs d'énergie	**Cumulables** A déduire des dépenses éligibles au CITE	**Cumulables**	**Non cumulables**