

Cas concret d'un plan de financement d'une rénovation globale et focus sur l'éco-ptz

Web-conférence du 27 mars 2025





Sommaire

- 1 Étapes de l'ingénierie financière
- 2 Les aides financières pour la rénovation globale d'une copropriété
- 3 Établir un plan de financement définitif
- 4 Quotes-parts travaux : comment les calculer ?
- 5 Solutions de financement : Eco-prêt à taux zéro, Copro 100 et prêt relais subventions
- 6 Questions / Réponses



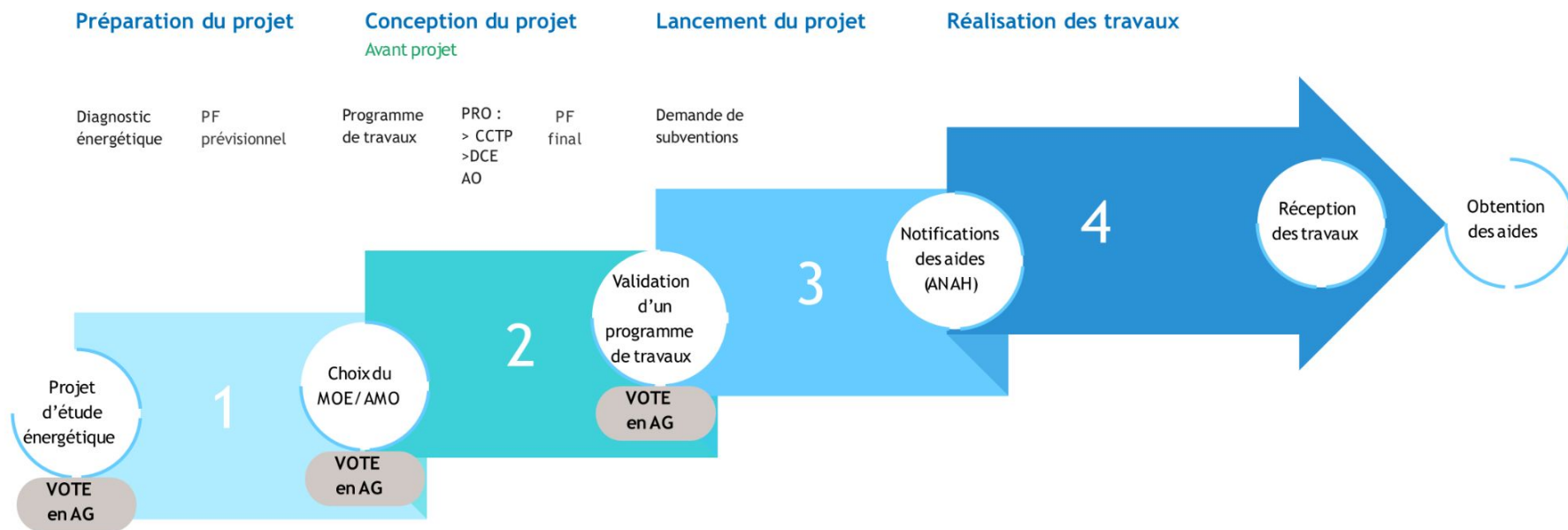
L'ingénierie financière d'une rénovation globale

hellio



Étapes de la mission d'AMO Copro

+ Déterminer les modes de financement des travaux de manière à garantir la réalisation du projet sur le plan financier



Rappel des aides pour les copropriétés

- Certificats d'Économies d'Énergie
- MaPrimeRénov' Copropriété (Aide de l'Anah)
- Aides complémentaires (locales, etc...)

Les aides financières pour la rénovation globale d'une copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété

Gain énergétique

Aide socle (plafond des travaux : 25 000 € x le nombre de logements)

Financement de l'accompagnement AMO (prestation plafonnée à 1000 € x le nombre de logements)

Bonus sortie de passoire (sous condition de sortie des étiquettes énergie F et G et d'atteinte de l'étiquette D)



Pour les autres copropriétés (copropriété fragile) Aide complémentaire CEE



Subvention MOE



Aide individuelles - Demande groupée pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes

Financement pour la copropriété

Entre 35 % et 50 %

30 % du montant des travaux HT (avec un maximum de 7 500 € x le nombre de logements)

Plus de 50 %

45 % du montant des travaux HT (avec un maximum de 11 250 € x le nombre de logements)

Jusqu'à 50 % du montant de la prestation HT :

- moins de 20 lots : maximum de 500 € x le nombre de logements
- plus de 20 lots : maximum de 300 € x le nombre de logements
- Minimum de 2 000 € / copropriété

10 % du montant des travaux avec atteinte de l'étiquette D

20 % du montant HT des travaux

Alignée sur le % de prise en charge des travaux

(Financement pour le compte des seuls copropriétaires éligibles)
Respectivement 3 000 € et 1 500 € pour les copropriétaires occupants très modestes et modestes

Établir un plan de financement définitif :

Coûts des travaux et prestations subventionnables

	en Euros HT	TVA		en Euros TTC
Travaux	303 324,58 €		- €	321 805,39 €
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée	19 792,00 €	5,50%	1 088,56 €	20 880,56 €
Toitures terrasses	42 985,00 €	5,50%	2 364,18 €	45 349,18 €
Installation de robinets thermostatiques	9 500,00 €	10,00%	950,00 €	10 450,00 €
Isolation de la façade	146 327,00 €	5,50%	8 047,99 €	154 374,99 €
Changement du système de chauffage	54 266,04 €	5,50%	2 984,63 €	57 250,67 €
Installation de volets roulants	30 454,54 €	10,00%	3 045,45 €	33 499,99 €
Honoraires MOE architecte étude	10 000,00 €	5,50%	550,00 €	10 550,00 €
Honoraires du MOE chauffage-fluides	4 875,00 €	20,00%	975,00 €	5 850,00 €
Honoraires MOE architecte réalisation chantier	10 780,13 €	5,50%	592,91 €	11 373,04 €
Honoraires du Coordinateur Sécurité Protection de la Santé	7 800,00 €	20,00%	1 560,00 €	9 360,00 €
Honoraires du Bureau de Contrôle	9 000,00 €	20,00%	1 800,00 €	10 800,00 €
Honoraires AMO	9 700,00 €	20,00%	1 940,00 €	11 640,00 €
Sous-total travaux (subventionnables par l'Anah)	355 479,71 €			381 378,43

Établir un plan de financement définitif : Coûts des travaux et prestation non subventionnables

Frais (non subventionnables)	
Assurance Dommage Ouvrage	8 306,72 €
Honoraires syndic	3 539,89 €
Sous-total non subventionnable	11 946,61 €
Dépenses totales engagées	393 325,04 €

Établir un plan de financement définitif : Aides mobilisables

Aides publiques au syndicat	
Aide Anah - MaPrimeRénov Copropriétés	
45% du montant total subventionnable Anah (dans la limite de 25 000 €/logement)	136 496,06 €
45%	
Aide sur la MOE Anah à 45% (incluant les honoraires archi, honoraires bureau fluide, CSPS, bureau de contrôle)	19 104,81 €
Subvention financement AMO (50% du montant HT de la prestation)	4 850,00 €
Certificats d'Économie d'Énergie	27 581,00 €
Aides individuelles	3 000,00 €
Total aides (hors individuelle)	188 031,00 €

Collectif / Copropriété

MPR Copropriété :

45% du montant HT travaux plafonné à 25 000€ par logement :
= 136 496,06€

Aide AMO :

50% du montant HT soit $9700/2=4850€$

Aide MOE :

45% de la prestation HT totale incluant MOE architecte, Bureau d'études, CSPS, Bureau Contrôle) soit :
 $10000+4875+10780,13+7800+9000$
= 44 355,13€ x 45/100 = **19 104,81€**

CEE : = 27 581€

Individuel

Prime individuelle MPR copropriété - Catégorie Très modeste (Emilien) : 3 000€

Quotes-parts travaux : comment les calculer ?

Données nécessaires :

- Montant des travaux TTC
- Nombre total de tantièmes de la copropriété
- Nombre de tantièmes attribués au copropriétaire

Le calcul de la quote-part se fait avec la formule suivante :

$$\frac{\text{Montant des travaux TTC}}{\text{Nombre de tantièmes total}} \times \text{Nombre de tantièmes du lot privatif} = \text{Quote-part à payer par le copropriétaire}$$

Exemple :

Manon est propriétaire d'un appartement dans un immeuble qui représente 50/1 000 tantièmes. À l'AG, les copropriétaires votent des travaux de rénovation pour un montant total de 393 325€ TTC. La quote-part travaux de Manon sera de :

393 325 / 1 000 x 50 soit 19 666 € de travaux

Emilien est propriétaire d'un appartement dans un immeuble qui représente 45/1 000 tantièmes. À l'AG, les copropriétaires votent des travaux de rénovation pour un montant total de 393 325€ TTC. La quote-part travaux d'Emilien sera de :

393 325 / 1 000 x 45 soit 17 699 € de travaux

Calcul des aides

Données nécessaires :

- Montant des **aides** (Anah ou CEE ou locales)
- Nombre total de tantièmes de la copropriété
- Nombre de tantièmes attribués au copropriétaire

Le calcul de la quote-part se fait avec la formule suivante :

$$\frac{\text{Nombre de l'aide}}{\text{Nombre de tantièmes total}} \times \text{Nombre de tantièmes du lot privatif} = \text{Votre aide estimative}$$

Exemple :

Manon est propriétaire d'un appartement dans un immeuble qui représente 50/1 000 tantièmes.
Les aides estimatives collectives sont de **188 031 €**. La part d'aide de Manon sera de :

188 031 / 1 000 x 50 soit 9 401,5 €

Emilien est propriétaire d'un appartement dans un immeuble qui représente 45/1 000 tantièmes. La part d'aide d'Emilien sera de :

188 031 / 1 000 x 45 soit 8 461,3 € d'aides. À cela s'ajoute 3 000 € d'aides individuelles, soit 11 461,3 € d'aides

Calcul du reste-à-charge :

Exemple :

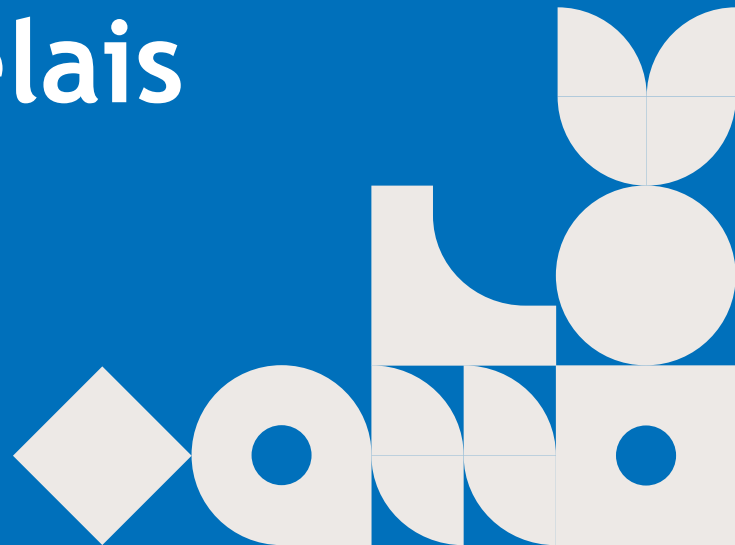
Manon est propriétaire d'un appartement dans un immeuble qui représente **50/1 000 tantièmes**.

- La quote-part de Manon est de **19 666 €** de travaux
- La part d'aide de Manon est de **9 401,5 €**
- Son reste à charge sera de : **$19\,666 - 9\,401,5 = 10\,264,5$ €**

Emilien est propriétaire d'un appartement dans un immeuble qui représente **45/1 000 tantièmes**.

- La quote-part d'Emilien est de **17 699 €** de travaux
- La part d'aide d'Emilien est de **11 461,3 €**
- Son reste à charge sera de : **$17\,699 - 11\,461,3 = 6\,237,7$ €**

Solutions de financement : Eco-prêt à taux zéro, Copro 100 et prêt relais subventions



Eco-PTZ CEIDF : Les étapes de la demande du prêt

Avant l'envoi de la convocation à l'assemblée générale

La Caisse d'Epargne fournit tous les documents nécessaires à présenter pour le vote des travaux et le recours à l'emprunt (projet de contrat, résolutions d'emprunt...) à votre syndic.

Pendant l'assemblée générale

Les travaux et le recours au prêt doivent être votés lors de l'Assemblée Générale.

Après l'assemblée générale

Les copropriétaires ont deux mois pour notifier au syndic leur souhait de participer à l'emprunt collectif

Une demande de prêt doit être complétée et signée par le syndic et adressée à la Caisse d'Epargne avec l'ensemble des documents demandés (adhésions des copropriétaires, ...)

- Après étude et acceptation du dossier complet, la Caisse d'Epargne envoie au syndic un **contrat de prêt** à lui retourner signé.

Eco PTZ CEIDF : Description

- Taux Zéro
- Adhésion libre
- Pas de limite d'âge, de conditions de ressources, de conditions de santé
- Aucun frais de dossier
- Possibilité d'étaler les mensualités jusqu'à 20 ans
- Ouvert aux propriétaires occupants en résidence principale, aux bailleurs en résidence principale, aux SCI soumises à l'Impôt sur le Revenu (IR)
- Caisse de caution garantissant la non solidarité des adhérents en cas de défaillance de l'un d'entre eux
- Prélèvement directement sur le compte des adhérents
- Jusqu'à 50 000 € sur le reste-à-charge
- Permet d'embarquer 30% supplémentaires sur les travaux éligibles
- Paiement des factures par la CEIDF

Eco-PTZ CEIDF : Sont exclus

- Les propriétaires ayant plus de 6 mois (2 trimestres) de retard sur le paiement des charges
- Les copropriétés dont ces débiteurs représentent plus de 15% des tantièmes généraux
- Les propriétaires étant fichés à la Banque de France
- Les SCI soumises à l'impôt sur les sociétés (IS)
- Les propriétaires bailleurs de locaux commerciaux et exploitant leurs activités
- Les résidences secondaires (Copro 100)

Eco-PTZ CEIDF : Cas particuliers

- En cas de décès : le prêt entre dans la succession, les héritiers doivent honorer les mensualités ou solder le capital restant dû
- En cas de vente : le syndic fournit un état daté avec le capital restant dû et le transfère au notaire qui retient la somme restante sur le montant de la vente permettant de solder votre éco ptz (non transmissible au nouvel acquéreur)

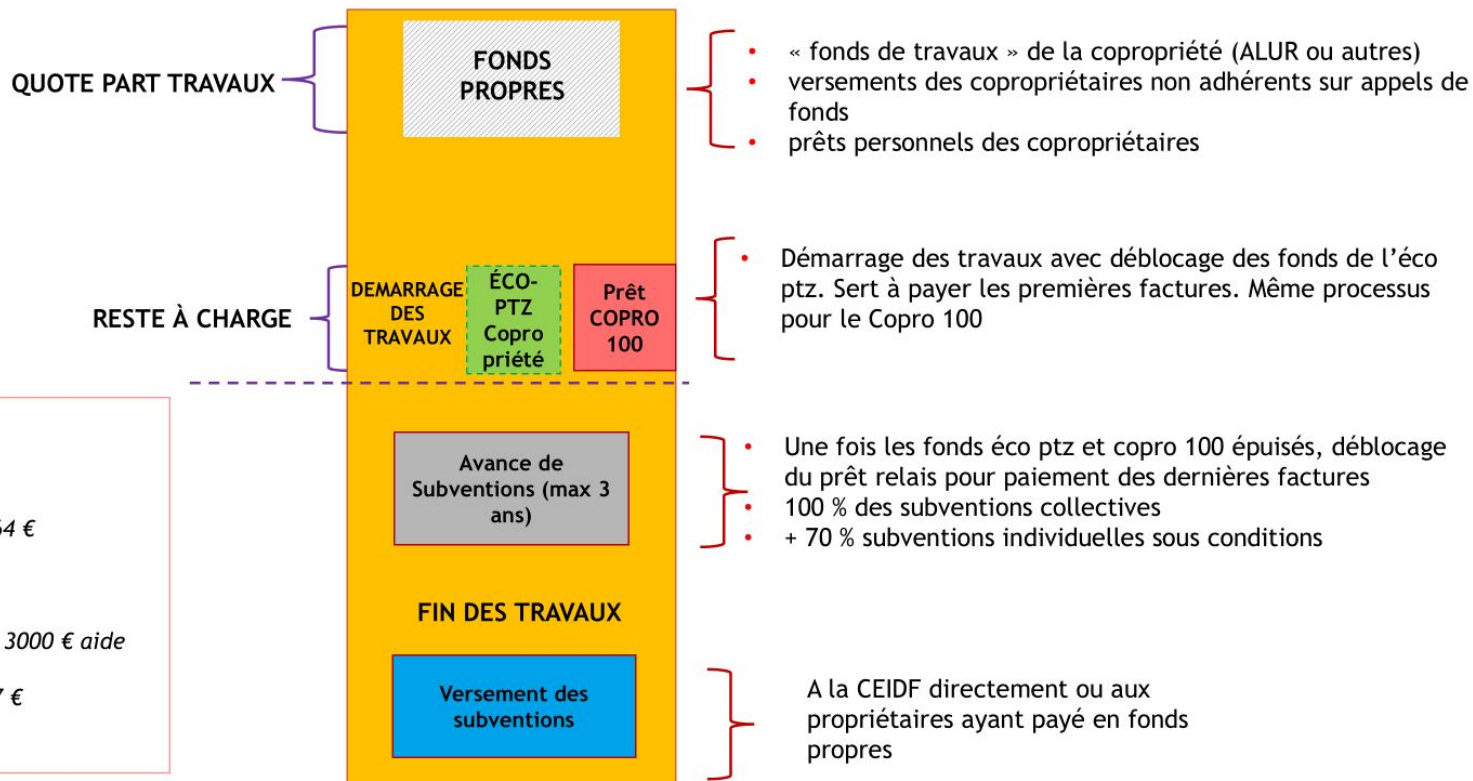
Prêt relais subvention CEIDF : Description

- Aucun frais de dossier, d'assurance ou de frais de caution (la notification des aides garantie le versement des aides à la fin des travaux)
- Avance de 100% des aides publiques et de 70% des aides individuelles
- Taux d'intérêts (3,99% par an)
- Durée de 3 ans maximum

Prêt Copro 100 : Description

- Permet de financer les travaux non éligibles à l'éco ptz (hors tva 5,5%)
- Adhésion libre
- Pas de limite d'âge, de conditions de ressources, de conditions de santé
- Possibilité d'étaler les mensualités jusqu'à 20 ans
- Caisse de caution garantissant la non solidarité des adhérents en cas de défaillance de l'un d'entre eux
- Prélèvement directement sur le compte des adhérents
- Résidences secondaires comprises
- Taux d'intérêts à 5%

Eco PTZ : Process et temporalité



Rappel Manon :
 Quote-Part : 19 666 €
 Aides : 9401 €
 Reste à Charge : 10 264 €

Rappel Emilien :
 Quote-Part : 17 699 €
 Aides : 11 461 € (dont 3000 € aide indiv)
 Reste à Charge : 6 237 €

Questions

Réponses



Contact



Emilien ROUAULT

Chargé ingénierie
financière

erouault@hellio.com



Manon GENSOLLEN

Chargée d'affaires
Senior

mgensollen@hellio.com

hellio

50 rue Madame de Sanzillon
92110 Clichy

copropriete.hellio.com

Hellio Copropriété

habitatcollectif@hellio.com
01 84 80 06 71

Pour demander notre service AMO Rénovation Globale:

<https://copropriete.hellio.com/solutions/assistance-maitrise-ouvrage-renovation-globale>

