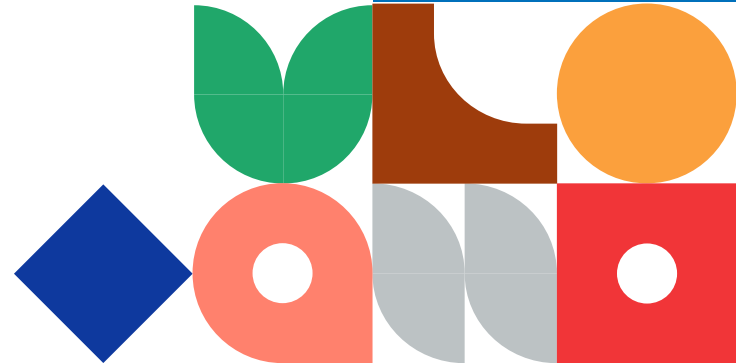


hellio

Web-conférence

Tout savoir sur le plan de
financement d'une rénovation
globale en copropriété : l'essentiel
en 20 minutes

**Votre
énergie
a de l'impact
hellio**



L'AMO dans le cadre d'une rénovation globale

hellio



Les acteurs d'une rénovation globale



MOE

Le maître d'œuvre est l'exécutant qui est chargé de la bonne réalisation des travaux. Par exemple, un cabinet d'architectes, un artisan ou un bureau d'études.



MOA

Le maître d'ouvrage est le client du maître d'œuvre, qui commande la construction ou la rénovation. Il s'agit donc, ici, du syndicat des copropriétaires.



AMO

L'assistant à maîtrise d'ouvrage conseille le maître d'ouvrage et l'aide dans sa prise de décision, des premières étapes du chantier jusqu'à la réception des travaux.

Quelles sont les missions de l'AMO ?

L'AMO délivre des conseils à la fois **techniques, sociaux, financiers et administratifs**.

La copropriété est ainsi accompagnée de A à Z, aux différents stades du projet de rénovation.

Mission 1 : réalisation des études préalables



L'AMO réalise l'audit énergétique avec le bureau d'études et étudie les résultats. Il peut apporter des conseils sur la priorisation des travaux, ou encore pour maximiser les gains énergétiques potentiels.

Mission 2 : enquête sociale



L'AMO réalise une enquête auprès des résidents, afin de déterminer ceux qui pourraient avoir droits aux aides individuelles (ménages modestes et très modestes), à d'autres aides; et pour remonter des données sur l'inconfort, le taux d'occupation, etc.

Cela peut permettre de mieux diriger le programme de travaux en prenant en compte des pathologies de l'immeuble, et en prenant en compte les souhaits des occupants.

Mission 3 : mobilisation des financements



L'AMO peut intervenir après que l'architecte ou le bureau d'études a livré la synthèse technique des scénarios de travaux. Notamment, en réalisant le plan de financement prévisionnel, dans lequel seront inclus les différentes aides disponibles.

Le syndic et l'AMO peuvent par ailleurs travailler ensemble à la recherche des financements, en constituant les dossiers de demande auprès des organismes bancaires.

Mission 4 : accompagnement sur la réalisation et la réception des travaux

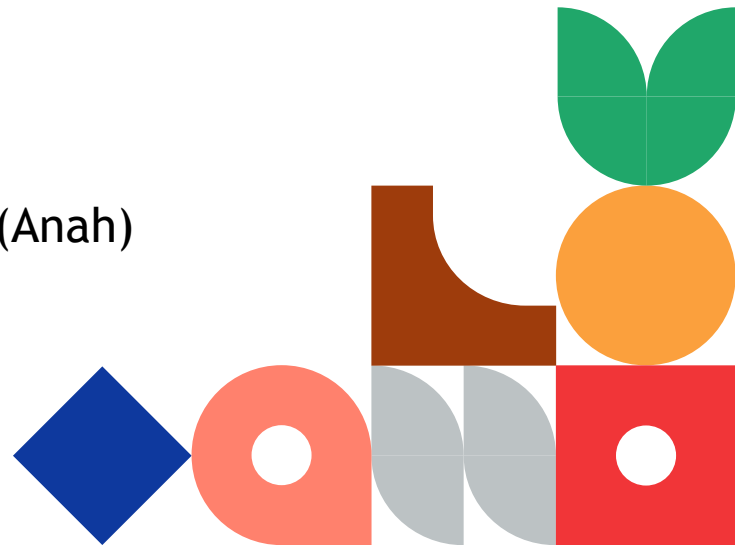


L'AMO peut participer aux réunions de chantier hebdomadaires avec le représentant du syndicat des copropriétaires, le comité de rénovation, le syndic et le maître d'œuvre.

Puis, le syndic va réceptionner les travaux aux côtés de l'AMO en vérifiant l'absence de malfaçon. Enfin, l'AMO pourra quantifier les gains énergétiques réalisés grâce aux travaux.

Rappel des aides pour les copropriétés

- Certificats d'Économies d'Énergie
- MaPrimeRénov' Copropriété
- L'éco-prêt à taux zéro collectif
- Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)



L'ingénierie financière d'une rénovation globale

hellio



Comment ça marche ?

L'AMO établit le plan de financement en **calculant les aides possibles** pour la rénovation globale. Il simule les **quotes-parts par copropriétaire**.

Puis, il affine son plan de financement au fur et à mesure que le projet, les aides, puis les entreprises et leurs chiffrages sont connus.

L'AMO mobilise également **les acteurs financiers** auprès desquels les copropriétaires pourront **contracter un prêt** si nécessaire (Eco-PTZ)

hellio

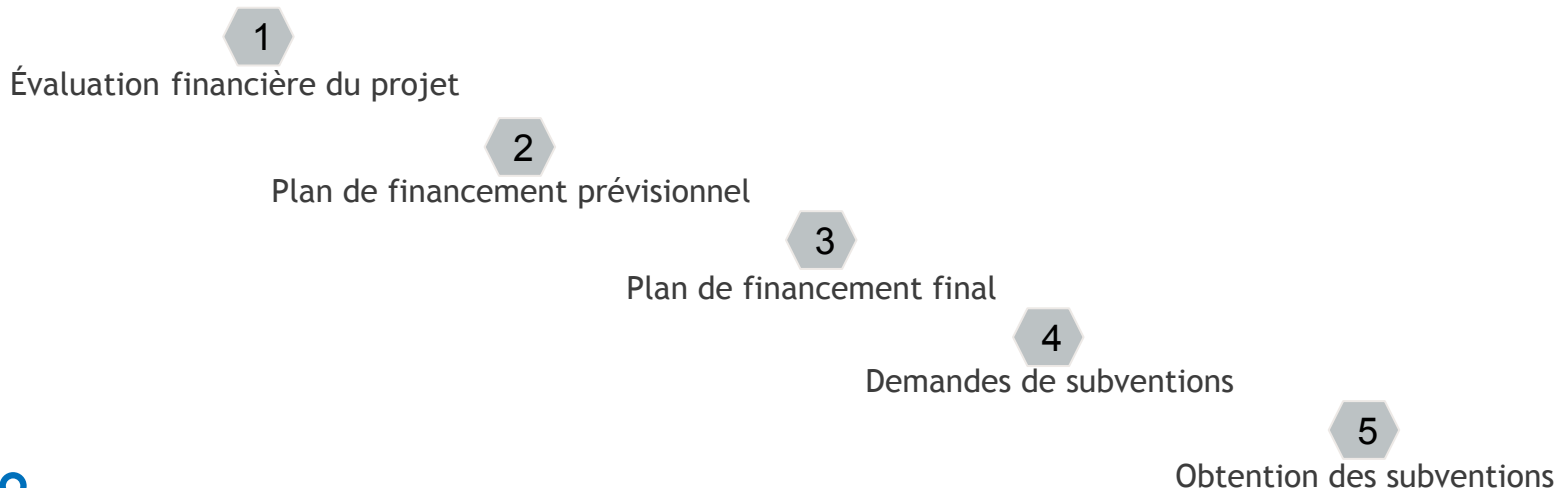


Cas concret sur une copropriété à Toulouse (46 logements)

- Etat des lieux : travaux en cours de finalisation
- Projet permettant d'atteindre **40 % de gain énergétique**
- Copropriété située en NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)
- Audit réalisé en 2019, travaux votés en Février 2022, subventions accordées en Septembre 2022, démarrage des travaux en Février 2023



Étapes de l'ingénierie financière



1. Évaluation dans le cadre de l'audit énergétique

- Sur le scénario maximum:
 - Coût estimatif total des travaux et MOE : 800 000 € TTC
 - Montant total estimatif des aides: 325 000 € composé avec une aide
- Sur l'audit, il s'agit d'une première estimation générale permettant de se projeter, mais pouvant évoluer au cours du projet.
- En parallèle, l'AMO réalise une enquête sociale et identifie les bénéficiaires d'aides individuelles (3 000€ très modestes, 1 500 € modestes).
 - Sur cette copropriété : 3 ménages modestes éligibles

AMÉLIORATIONS ÉTUDIÉES				
Mise en place d'une isolation thermique au niveau des combles en toiture		✓	✓	✓
Remplacement des ampoules par des diodes électroluminescentes	✓	✓	✓	✓
Remplacement de la production de chaleur vétuste			✓	✓
Isolation thermique par l'extérieur (ITE)			✓	✓
Mise en place d'une isolation thermique du plancher bas				✓
Consigne de température en période d'occupation et en période nocturne et d'inoccupation			✓	✓
Isolation du réseau hydraulique de chauffage	✓	✓	✓	✓
Mise en place d'une ventilation hybride			✓	✓

2. Plan de financement prévisionnel

Travaux				
	en Euros HT	TVA		en Euros TTC
Travaux (montant prévisionnel)	725 345,00 €		- €	770 578,00 €
Honoraires du maître d'œuvre : Phase étude	10 500,00 €	10,00%	1 050,00 €	11 550,00 €
Honoraires du maître d'œuvre : Phase AVP/DCE/ACT	10 100,00 €	10,00%	1 010,00 €	11 110,00 €
Honoraires du maître d'œuvre : Phase chantier	56 368,69 €	10,00%	5 636,87 €	62 005,56 €
Honoraires du Coordinateur Sécurité Protection de la Santé :	A déterminer	20,00%		A déterminer
Honoraires du Bureau de Contrôle	A déterminer	20,00%		A déterminer
Diag amiante	565,71 €	20,00%	113,14 €	678,86 €
S/total travaux et honoraires	802 879,41 €			855 922,42 €

- Mise à jour au fur et à mesure des réceptions des devis
 - Vérification des taux de TVA applicables
 - Vérification de la conformité avec les exigences du bureau d'études

3. Plan de financement final

Plan de financement prévisionnel		
Coût de l'opération	HT	TTC
Coût des travaux subventionnables *	611 280,00 €	655 434,00 €
Coût des travaux non subventionnables *	160 896,00 €	176 509,00 €
Honoraires subventionnables (maîtrise d'oeuvre, CSPPS, bureau de contrôle ...) *	66 182,00 €	73 243,00 €
Honoraires non subventionnables (syndic, assurances, frais financiers ...) *	62 035,00 €	69 276,00 €
Coût total de l'opération :	900 393,00 €	974 462,00 €
Aide(s) publique(s)		
Aide de l'ANAH (hors primes)		168 696,00 €
Prime copropriété fragile		138 000,00 €
Intercommunalité (communauté d'agglomération, de communes, établissement public territorial...)		19 000,00 €
Total prévisionnel des aides publiques :		325 696,00 €

Type de travaux	Bât.	Montant des travaux HT	Montant des travaux TTC
Isolation du clos et couvert	-	65 000,00 €	71 500,00 €
Ventilation	-	45 144,00 €	47 401,00 €
Chaufferie / chauffage / climatisation	-	2 708,00 €	2 857,00 €
Réseaux et fluides	-	137 200,00 €	150 920,00 €
Menuiseries parties communes	-	114 429,00 €	125 638,00 €
Isolation du clos et couvert	-	407 695,00 €	433 627,00 €
		772 176,00 €	831 943,00 €

Nom	Prénom	Adresse propriétaire	Tantièmes généraux	Typologie	TOTALS			
					TOTAL QUOTE PART ENGAGÉE	TOTAL SUBVENTION ANAH MPR	TOTAL SUBVENTIONS	TOTAL QUOTE PART A APPELER
ROUAULT	Emilien	X	111	T4	26 346,67 €	5 245,22 €	11 106,00 €	15 240,68 €
DUPONT	Tanguy	X	90	T3	21 362,17 €	4 252,88 €	10 504,86 €	10 857,30 €

4. Demandes de subventions

toulouse
métropole



Toulouse. le 12/12/2022

Affaire suivie par : [REDACTED]
Téléphone : 0581977258
Mail : [REDACTED]

Syndicat des copropriétaires [REDACTED]
Madame [REDACTED]
31400 TOULOUSE

Objet : Notification de demande agréée

Référence dossier : 031020761 Syndicat des copropriétaires [REDACTED]
Adresse de l'immeuble : [REDACTED]
31400 TOULOUSE

Madame,

J'ai le plaisir de vous informer que j'ai décidé, de réserver au vu du projet présenté une subvention estimée à :

330 372,00 € au titre de l'Anah
84 446,00 € au titre des aides de Toulouse Métropole après avis favorable du Conseil de la Métropole.
Cette décision annule et remplace la décision précédente en date du 28/11/2022 .

Conformément à l'article R. 321-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux dispositions prévues par l'article 14 du règlement général de l'Anah, la décision d'octroi de l'aide deviendra caduque si les travaux ne sont pas commencés dans le délai d'un an à compter de la présente notification.

L'aide effectivement versée, par virement bancaire réalisé par l'Agent comptable de l'Anah, ne pourra dépasser le montant ci-dessus. Le montant définitif résultera d'un nouveau calcul effectué au vu des documents justificatifs devant accompagner la demande de paiement ci-jointe. Pour obtenir le paiement de la prime Copropriété fragile vous devrez également fournir :

- l'évaluation énergétique réalisée après travaux, dans le cas où le projet de travaux finalement réalisé devait différer de celui pour lequel les aides

- Les aides sont passées de **325 696 €** à **414 818 €**
- Toulouse Métropole a décidé d'abonder de **10%** d'aides par rapport au montant Hors Taxes des travaux.

Synthèse du projet :

Projet déposé le 17/10/2022

MONTANT DE LA SUBVENTION **414 818 €**

Montants finaux

Montant total des travaux TTC (travaux et honoraires)	931 440,15 €
Assurance Dommage Ouvrage	18 257,93 €
Honoraires syndic	16 584,00 €
Montant total MPR Copro	187 872,00 €
Montant total Toulouse Métropole	76 949,00 €
Aide AMO Toulouse Métropole	7 497,00 €
Montant total Prime Copropriété fragile	138 000,00 €
Aide individuelle	4 500,00 €
Total aides	414 818,00 €
Total Reste-à-charge immeuble	554 462 €

Quote-Part moyenne engagée (avant aides)	21 006,13 €
Aide moyenne par ménage	9 017,78 €
Quote-Part moyenne	12 053,52 €
% de financement	43%

Avec un ECO PTZ : 52 € / mois à rembourser sur 20 ans
A comparer avec une baisse de 40% des frais de chauffage estimée à 40 € / mois à prix de l'énergie stable, et une baisse des frais d'entretien sur les années qui suivent

5. Obtention des subventions

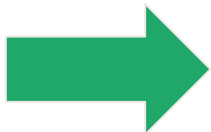
- Vérification par la MOE des factures émises par les entreprises et validation tout au long par le syndic
- Transmission des factures à l'Anah par l'AMO pour vérification par rapport aux devis votés
- Réception des subventions sur le compte travaux du syndic

Session Questions / Réponses

hellio

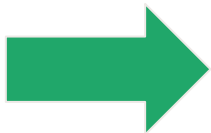


Prochains webinaires



6 juillet :

Tout savoir sur la formation Loi Climat & Résilience avec Hellio Académie



21 septembre :

Les installations photovoltaïques en copropriété

Inscrivez-vous si ce n'est pas déjà fait :

<https://app.livestorm.co/hellio-solutions/web-conferences-dediees-aux-coproprietaires-et-gestionnaires?type=detailed>

hellio

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>

