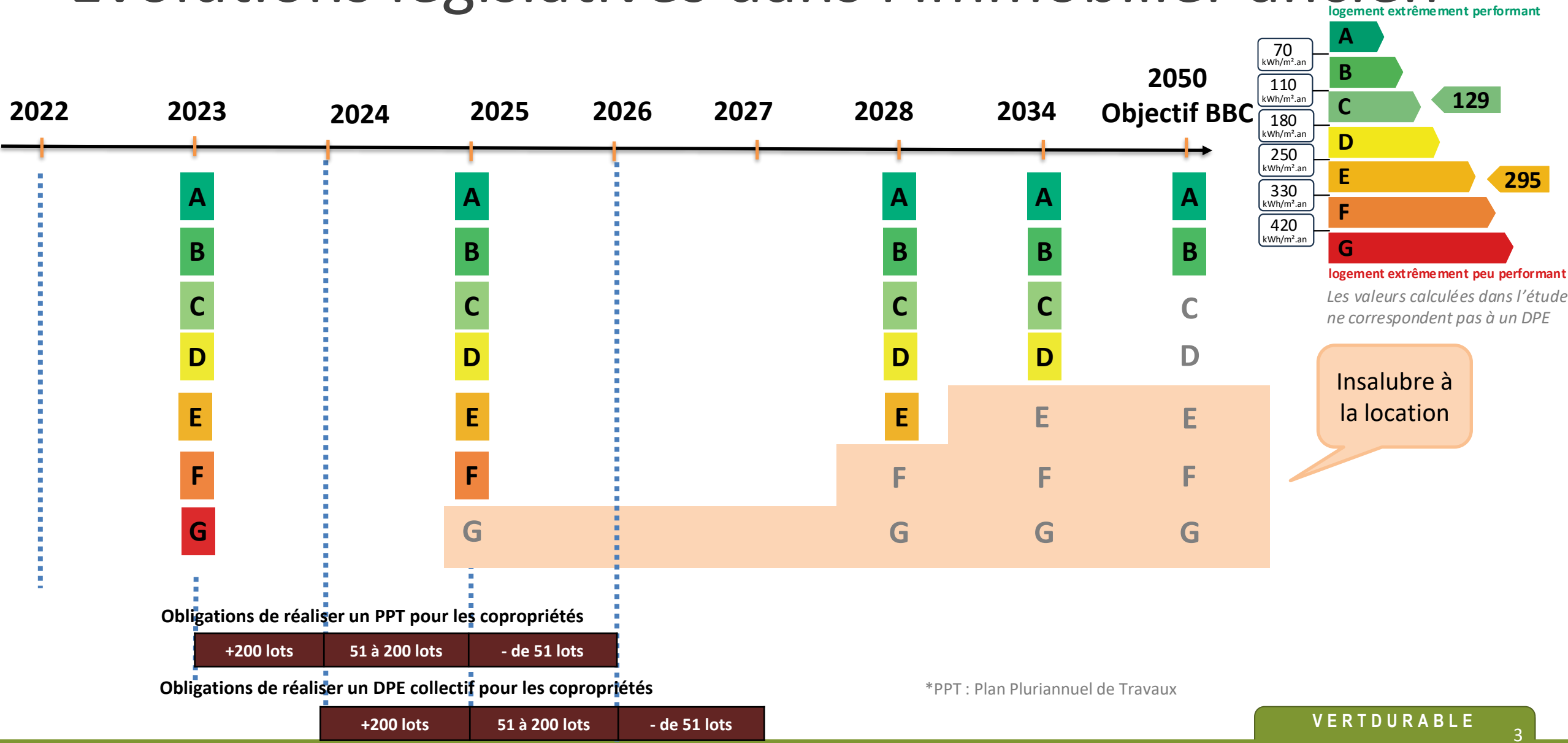


Résidence La Boële



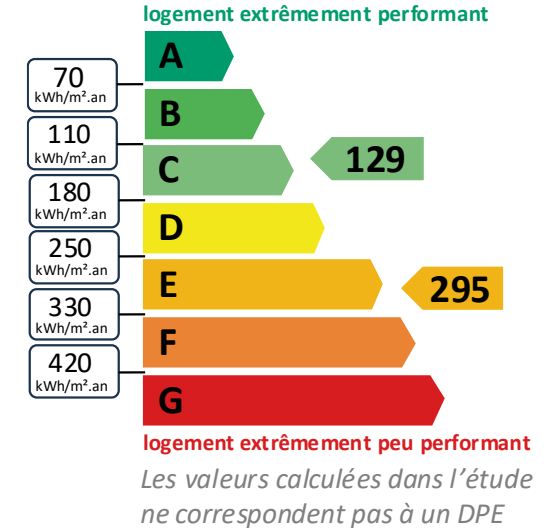
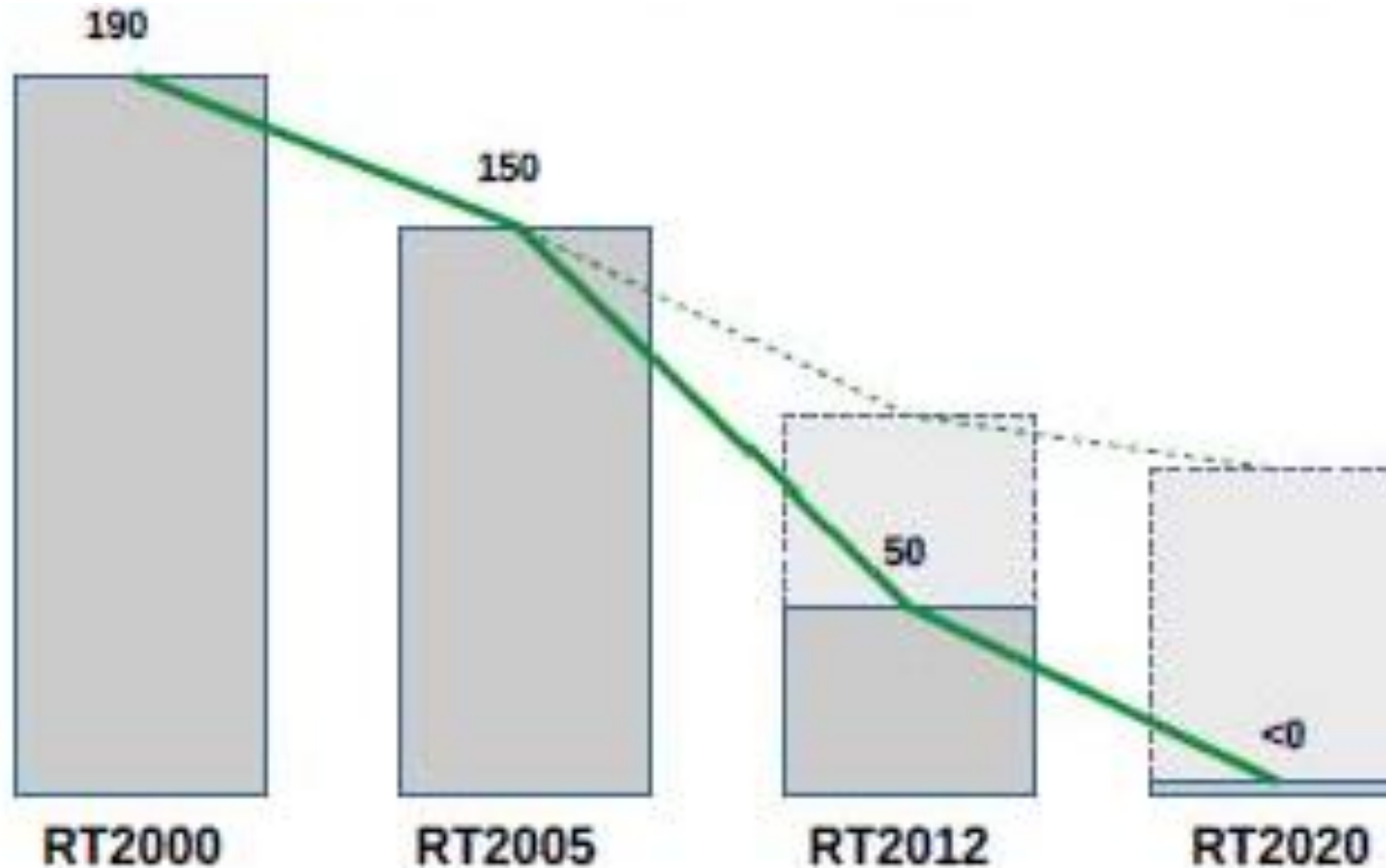
Réunion générale
11/09/2025

Évolutions législatives dans l'immobilier ancien



Evolution des exigences réglementaires de consommation énergétique des bâtiments neufs

Unité = kWh/(m².an)



PLAN DE TRAVAUX	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Performance thermique : État initial	55%	55%	55%
TRAVAUX			
LOT 1 - FACADE ITE + ISOLATION PLANCHERS BAS	2 037 680	2 037 680	2 037 680
LOT 1.1 - PEINTURE BOXS	12 375	12 375	12 375
LOT 2 - ETANCHEITE	443 264	443 264	443 264
LOT 3 - MENUISERIES COLLECTIVES	292 369	292 369	292 369
MENUISERIES INDIVIDUELLES	Prix individuels	Prix individuels	Prix individuels
CHAUDIERES INDIVIDUELLES	Prix individuels	Prix individuels	Prix individuels
LOT 4 - PLOMBERIE + COLONNES EU	188 975	188 975	188 975
LOT 4.1 - CONDUITS SHUNT	46 350	46 350	46 350
LOT 5 - VENTILATION	223 918	223 918	223 918
LOT 6 - REFECTION DES INTALLATIONS ELECTRIQUES	176 707	176 707	176 707
LOT 6.1 - CONTRÔLE D'ACCES DES BÂTIMENTS	87 782	87 782	87 782
LOT 8.3 - SERRURERIE sous-sols (fermeture des espaces)	26 400	26 400	26 400
LOT 6.2 - CONTRÔLE D'ACCES SUR RESIDENTIALISATION (portillon sur rue)	20 219	20 219	
LOT 7.4 - VRD dalle béton (terrassement, fourreaux électricité et eau, siphon de sol...)	23 100	23 100	
LOT 8.1 - SERRURERIE clôture autour des bâtiments	189 602	189 602	
LOT 8.2 - SERRURERIE structure local container	20 460	20 460	
LOT 7.1 - VRD complète (parkings, trottoirs, tranchées pour éclairage...)	249 966		
LOT 7.2 - VRD sans parking (trottoirs, tranchées pour éclairage)		92 981	
LOT 7.3 - VRD uniquement réfection ponctuelle			34 650
LOT 6.3 - ELECTRICITE RESIDENTIALISATION complète (alim. Portails, candélabres, armoire)	82 717		
LOT 6.4 - ELECTRICITE RESIDENTIALISATION sans candélabres parkings (alim. portail, armoire)		17 202	
LOT 6.5 - ELECTRICITE RESIDENTIALISATION minimum (réfection armoire)			5 484
ALEAS S1 BAT (5%)	179 361		
ALEAS S2 BAT (5%)		179 361	
ALEAS S3 BAT (5%)			176 172
ALEAS S1 CCG (5%)	26 114		
ALEAS S2 CCG (5%)		14 989	
ALEAS S3 CCG (5%)			2 007
Sous-Total Travaux TTC	4 327 360	4 093 736	3 754 134

PLAN DE TRAVAUX	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Performance thermique : État initial	55%	55%	55%
HONORAIRES			
51 Architecte MOE BAT	215 976	215 976	212 149
51 Architecte MOE CCG	31 337	17 987	2 408
53 Coordinateur SPS	13 824	13 824	13 824
54 Contrôle Technique	12 096	12 096	12 096
55 Assurance DO	57 256	57 256	56 270
56 Syndic CCG	11 395	6 541	876
57 Syndic Bat	80 832	80 832	79 440
60 VertDurable	35 053	35 053	35 053
Sous-Total Honoraires TTC	457 769	439 565	412 116
Total TTC (Travaux + Honoraires)	4 785 129	4 533 300	4 166 250

Un mot sur les économies d'énergie en euros estimées par Réalisa



LES AIDES

AIDES à la copropriété

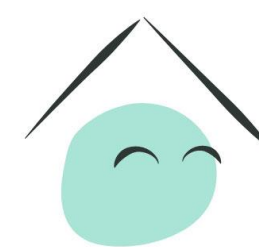
- TVA à taux préférentiel : 10% -> 5,5%
- CEE : Certificat d'économie d'énergie
 - Prime versée à la fin des travaux
 - Redistribuée aux tantièmes



MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS



Montant estimé
152 100 €



MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Ma Prime Rénov' Copropriété

Gain énergétique	+> 35%	+> 50%
Subvention sur HT travaux + honos	30%	45%
Montant estimé		1 111 000€
Prime sortie de passoire (uniquement bat F)		7 500 €

- Les postes concernés :
 - Isolation façades, planchers bas, toiture, ventilation, menuiseries
- Supplément
 - Primes pour modestes et très modestes de 1 500 € et 3 000 €

Critères de ressources 2025 (IDF)

Avis d'imposition 2024 sur les revenus de 2023

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources...			
	BLEU inférieurs à	Jaune inférieurs à	Violet inférieurs à	Rose
1	23 768 €	28 933 €	40 404 €	Supérieurs
2	34 884 €	42 463 €	59 394 €	Supérieurs
3	41 893 €	51 000 €	71 060 €	Supérieurs
4	48 914 €	59 549 €	83 637 €	Supérieurs
5	55 961 €	68 123 €	95 758 €	Supérieurs
Par personne en +	+ 7 038 €	+ 8 568 €	+ 12 122 €	

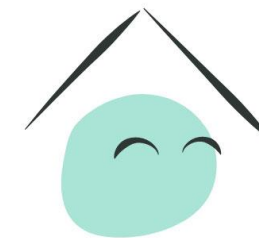
+ 3000 €

+ 1 500 €

VERTDURABLE



LES BAILLEURS



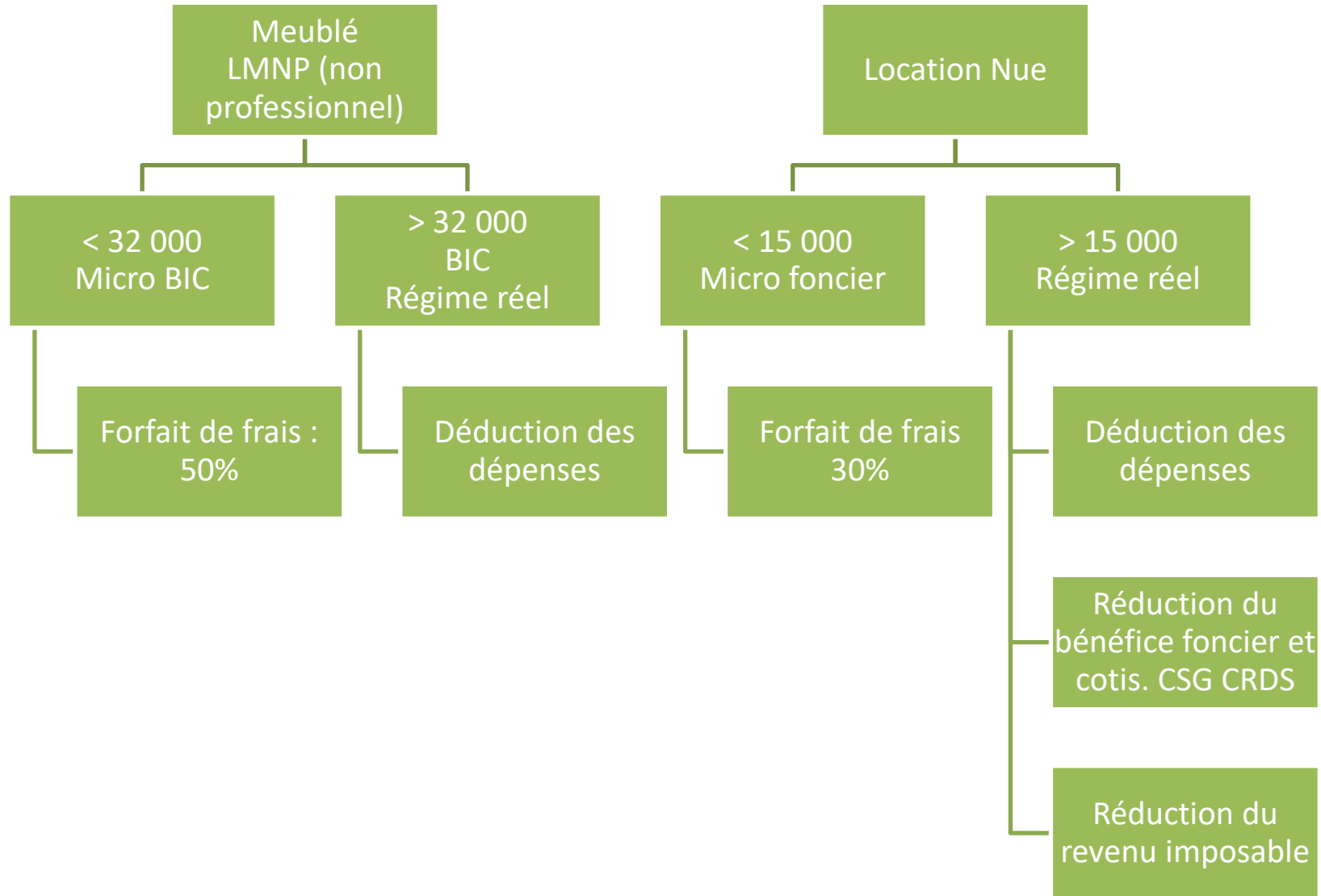
MaPrimeRénov'
Mieux chez moi, mieux pour la planète

Ma Prime Rénov' Copropriété

Gain énergétique	+> 35%	+> 50%
Subvention sur HT travaux + honos	30%	45%
Montant estimé		1 111 000 €
Prime sortie de passoire (uniquement bat F)		7 500 €

- Les postes concernés :
 - Isolation façades, planchers bas, toiture, ventilation, menuiseries
- **Pas de primes individuelles supplémentaires**

Bailleurs au régime réel



Subvention bailleurs : Loc'Avantages

- Conditions
 - Projet de rénovation ambitieux : **35 % de gain énergétique minimum**
 - Conventionnement du logement pour 6 ans
 - Logement : non meublé et résidence principale du locataire
 - Louer à prix modéré
 - A des personnes aux revenus plafonnés
- Subvention :
 - 25% du montant HT des travaux (max. 15 000€/logt)
 - Primes supplémentaires selon conditions

	Loyer par rapport au marché	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec IML
Loc1	-15%	15%	20%
Loc2	-30%	35%	40%
Loc3	-45%	-	65%

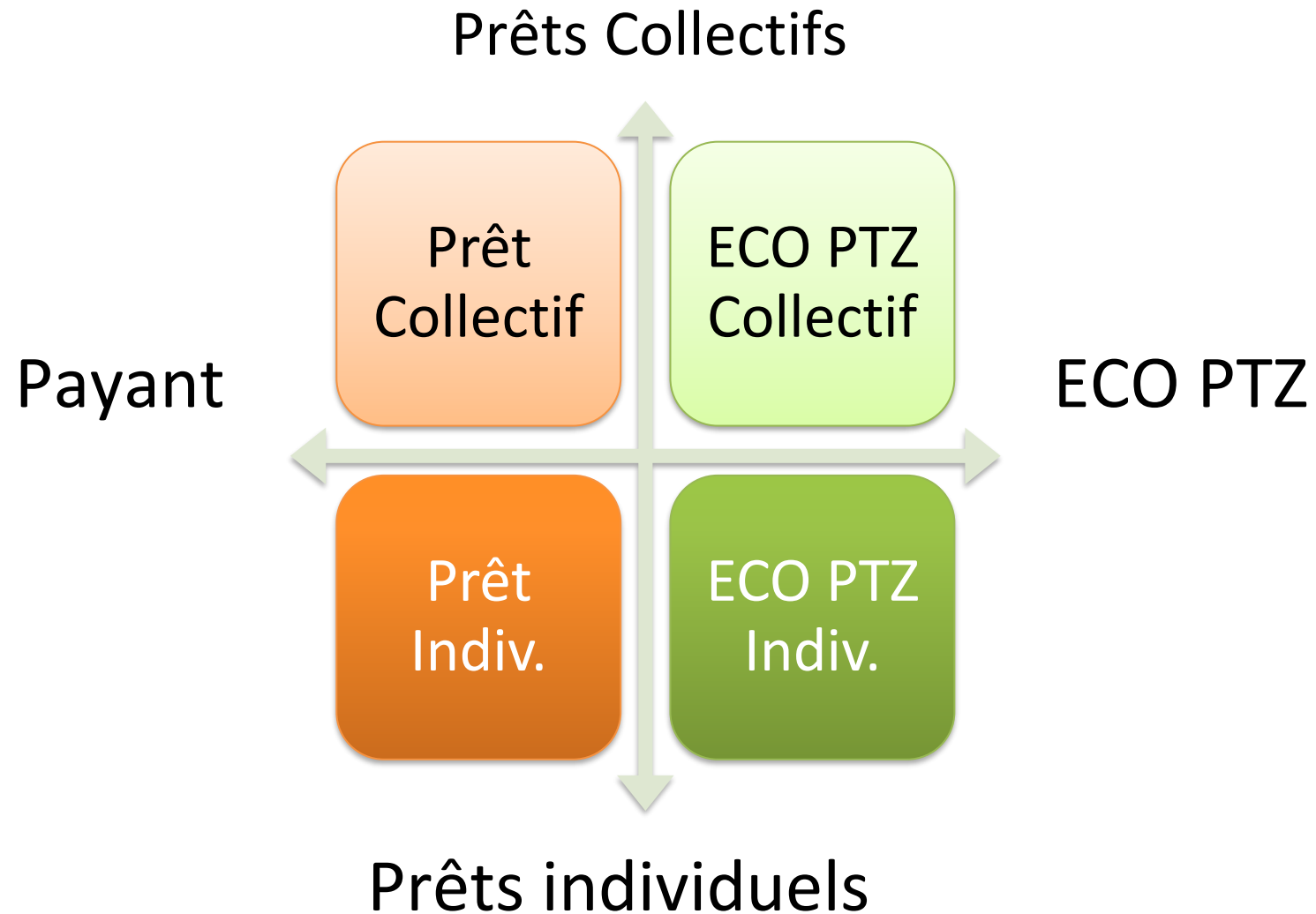
Résumé des aides par Scénario

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
CEE	152 100 €	152 100 €	152 100 €
Ma Prime Rénov' Copropriété	1 111 000 €	1 111 000 €	1 110 900 €
<i>+ Prime comptable</i>	- €	- €	- €
<i>+ Prime sortie de passoire (uniquement bat F)</i>	7 500 €	7 500 €	7 500 €
TOTAL aides	1 270 600 €	1 270 600 €	1 270 500 €



Les financements

LES PRETS



Le prêt collectif (payant ou ECOPTZ)

- Adhésion volontaire
- Pas de solidarité entre emprunteurs
- Prélèvement par la banque
- Conditions :
 - Être à jour de ses charges depuis 12 mois
 - Ne pas être fiché à la Banque de France
 - Résidence principale du locataire ou du propriétaire occupant
- Adhésion < 23 000 € :
 - Pas de limite d'âge ou 84 ans : selon la banque
 - Pas de questions sur la santé
 - Pas de limite d'endettement
 - Pas de questions sur l'emploi
- Adhésion > 23 000 € < 47 000 € :
 - Analyse simplifiée
- Adhésion > 47 000 € :
 - Analyse complète



domofinance

Les seuils des emprunts collectifs



< 23 500 €



< 47 000 €



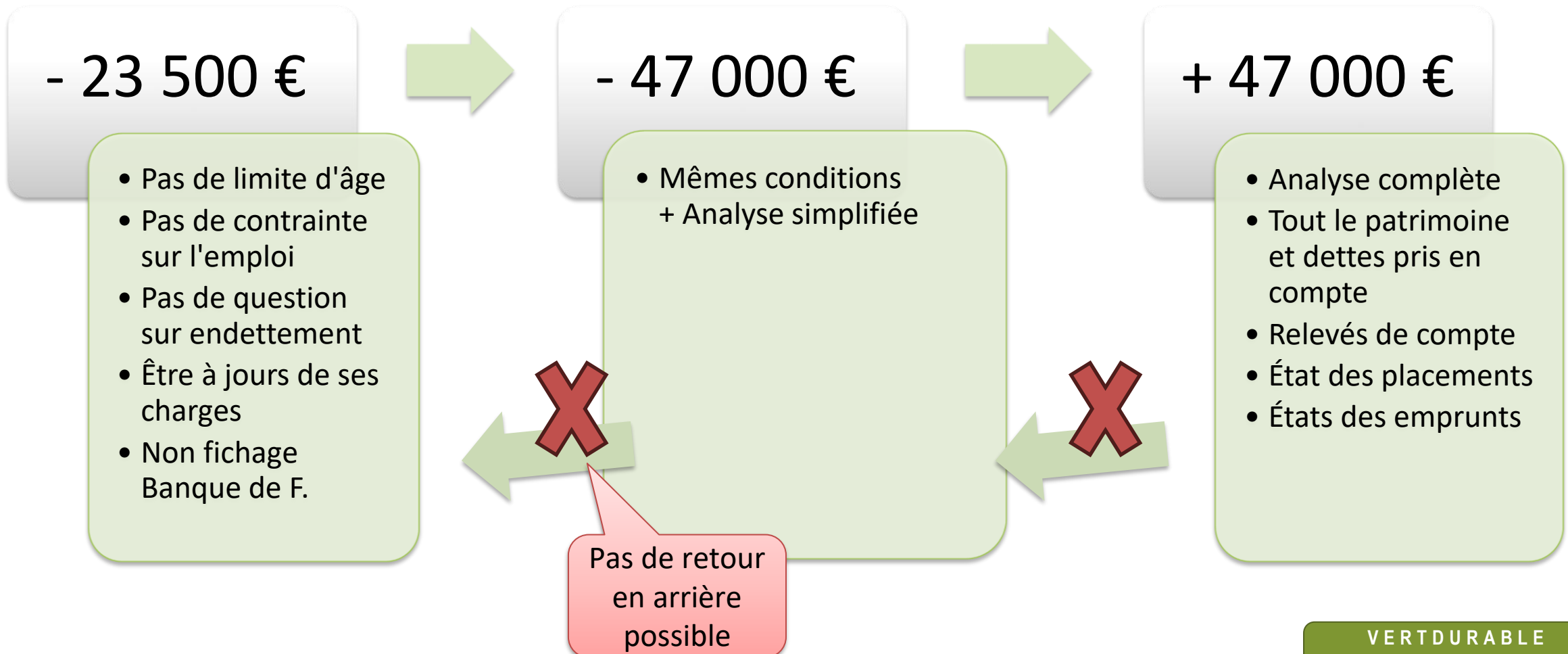
+ 47 000 €

- Pas de limite d'âge
- Pas de contrainte sur l'emploi
- Pas de question sur endettement
- Être à jours de ses charges
- Non fichage Banque de F.

- Analyse simplifiée
- Fournir avis d'imposition

- Analyse complète
- Tout le patrimoine et dettes pris en compte
- Relevés de compte
- État des placements
- États des emprunts

Les seuils des emprunts collectifs



Le prêt collectif

ECO PTZ

- Pour travaux de rénovation énergétique
- Pour résidence principale
- Durée unique
- Remboursement anticipé sans frais mais uniquement 100 %

PAYANT

- Pour tous types de travaux
- Pour résidence secondaire ou locaux commerciaux, bureaux, location courte durée...
- Durée au choix
- Minimum 2 souscripteurs pour 30 000 € par durée

Comparaison des coûts pour 10 000 €

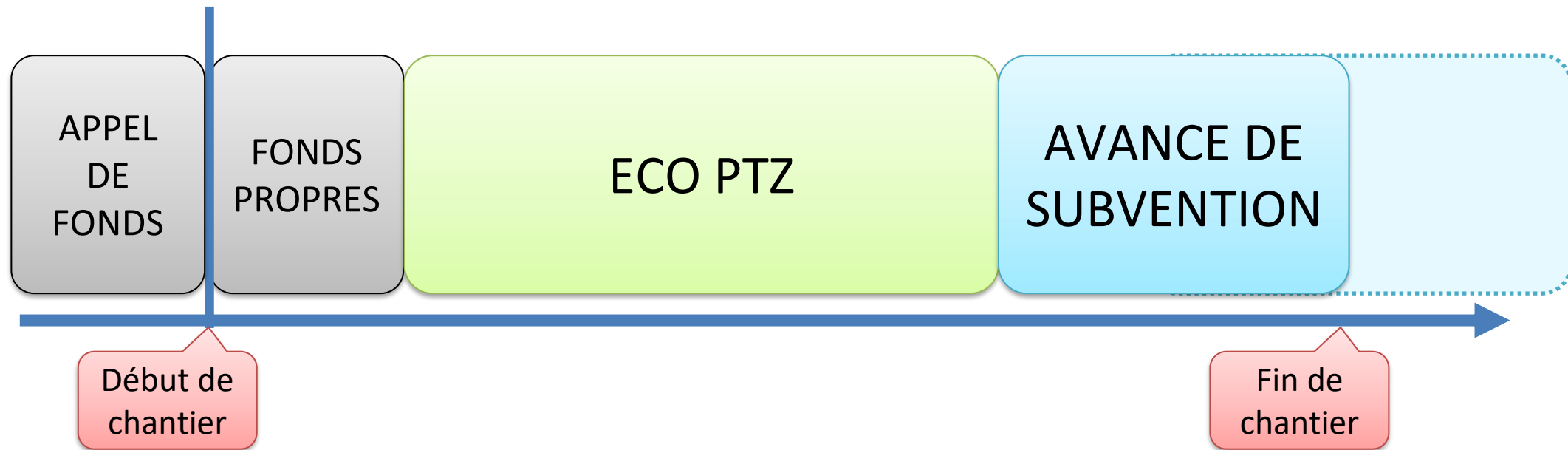
Conditions Juillet – Septembre 2025	ECO PTZ	COPRO 100
10 000 € sur 20 ans		
Mensualité	43 €	71 €
Total des frais	363 €	6 944€
Taux nominal	0 %	5,27%
TAEG	0,35 %	5,98%



Chronologie des financements

Version MAÎTRISE D'OEUVRE
uniquement

- Fonctionnement



- Coûts du prêt

Taux actuel du prêt : **3,99%** au T2 2025

Environ **850 € en moyenne par copropriétaire sur 1,5 an**

Exemple : Copro 100 pour 10 000 €



Conditions Juillet – Septembre 2025	5 ans	7 ans	10 ans	15 ans	20 ans
10 000 €					
Mensualité €/mois (arrondi)	193	145	110	83	71
Total des frais	1 550	2 172	3 164	4994	6 944
Taux nominal	4,58%	4,69%	4,85%	5,10%	5,27%
TAEG	5,98%	5,91%	5,89%	5,96%	5,98%



Résumé des aides

En résumé Scénario 1 :

Je suis....	BLEU	Jaune	Violet	Rose	Bailleur
J'ai droit à	TVA à taux réduit				
	CEE				
	MPR Copro				
	45% HT des travaux subventionnables (max. 11 250 € / logt) + honoraires				
	Prime sortie passoire : + 10% de prime				
	Prime 3 000€	Prime 1 500 €			
					Déduction des frais
Financements	Avance de l'aide collective 100%				
	Prêt collectif sur 20 ans				
	ECO PTZ sur 20 ans				



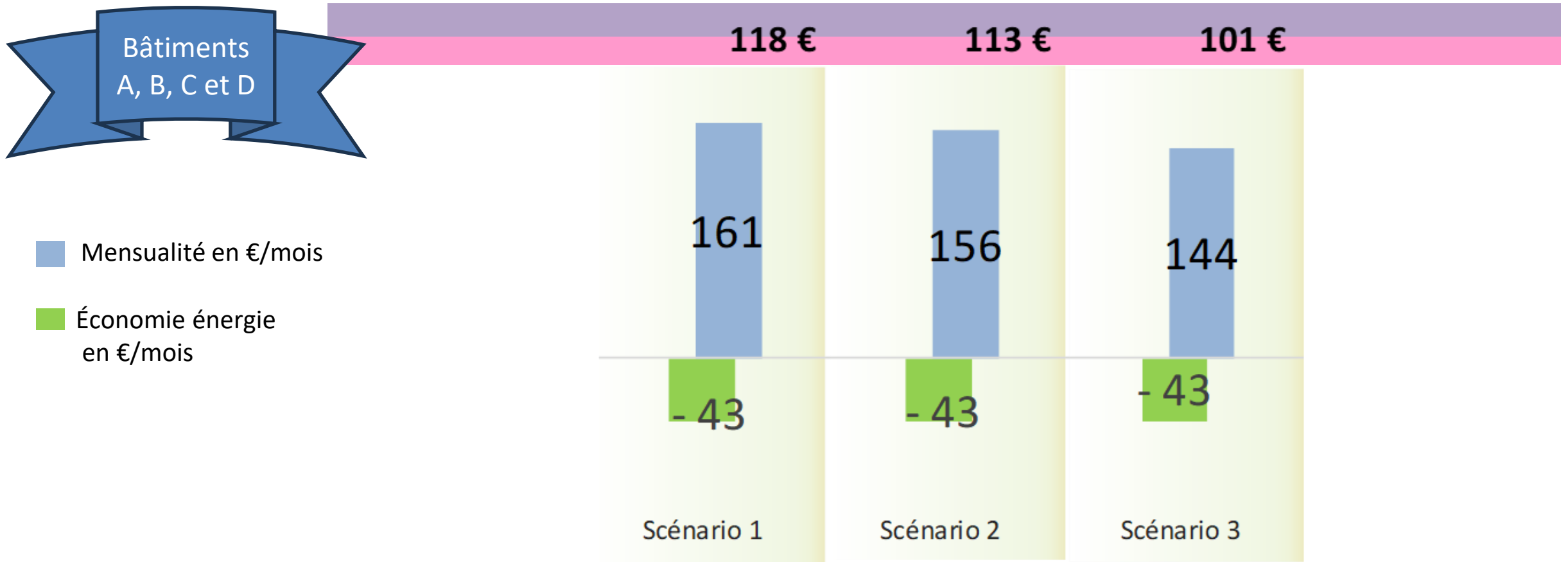
Résumé des aides pour un T3

Fenêtres et volets roulants individuels

- Prix pour le changement de toutes les fenêtres et de tous les volets roulants du logement
- Sous réserve du respect du plafond ECOPTZ

Type d'appart.	Toutes les fenêtres	Mensualité supp. ECOPTZ	Tous les volets roulants	Mensualité supp. ECOPTZ	Mensualité supp. ECOPTZ TOTAL
T3	4 203,12 € TTC	+19,66 €/mois	3 305,33 € TTC	+15,46 €/mois	+35,12 €/mois
T4	4 648,33 € TTC	+21,7 €/mois	4 340,28 € TTC	+20,3 €/mois	+42,04 €/mois

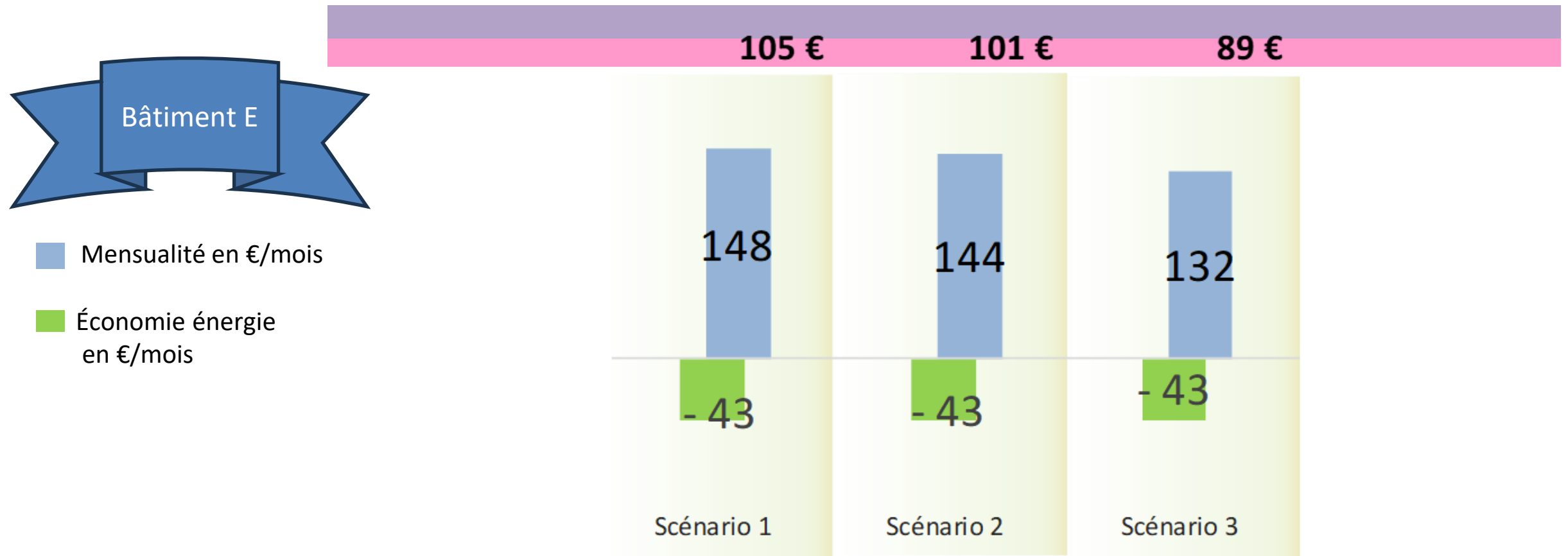
Exemple d'emprunts pour un **T3** moyen sur 20 ans : Revenus supérieurs au seuil (Catégorie Violet & Rose)



Pour rappel, les mensualités présentées ici ne tiennent pas compte des coûts des menuiseries individuelles :

- Pour un **T3** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **35,12 €/mois**
- Pour un **T4** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **42,04 €/mois**

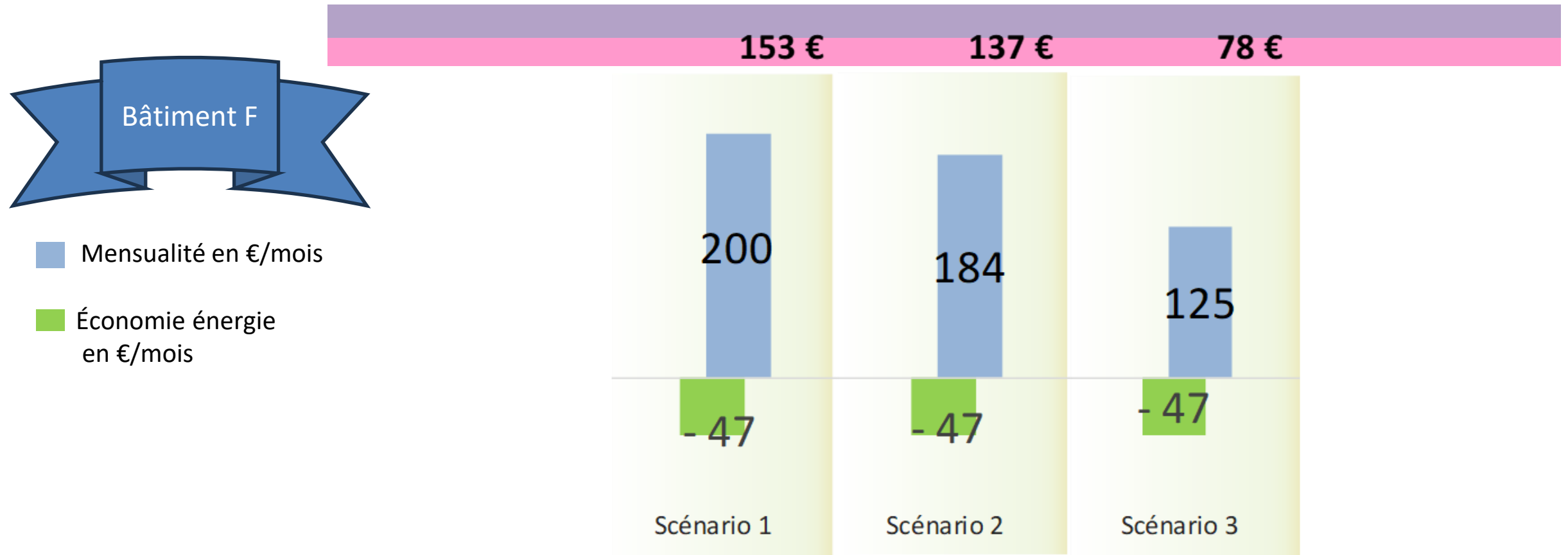
Exemple d'emprunts pour un **T3** moyen sur 20 ans : Revenus supérieurs au seuil (Catégorie Violet & Rose)



Pour rappel, les mensualités présentées ici ne tiennent pas compte des coûts des menuiseries individuelles :

- Pour un **T3** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **35,12 €/mois**
- Pour un **T4** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **42,04 €/mois**

Exemple d'emprunts pour un **T3** moyen sur 20 ans : Revenus supérieurs au seuil (Catégorie Violet & Rose)



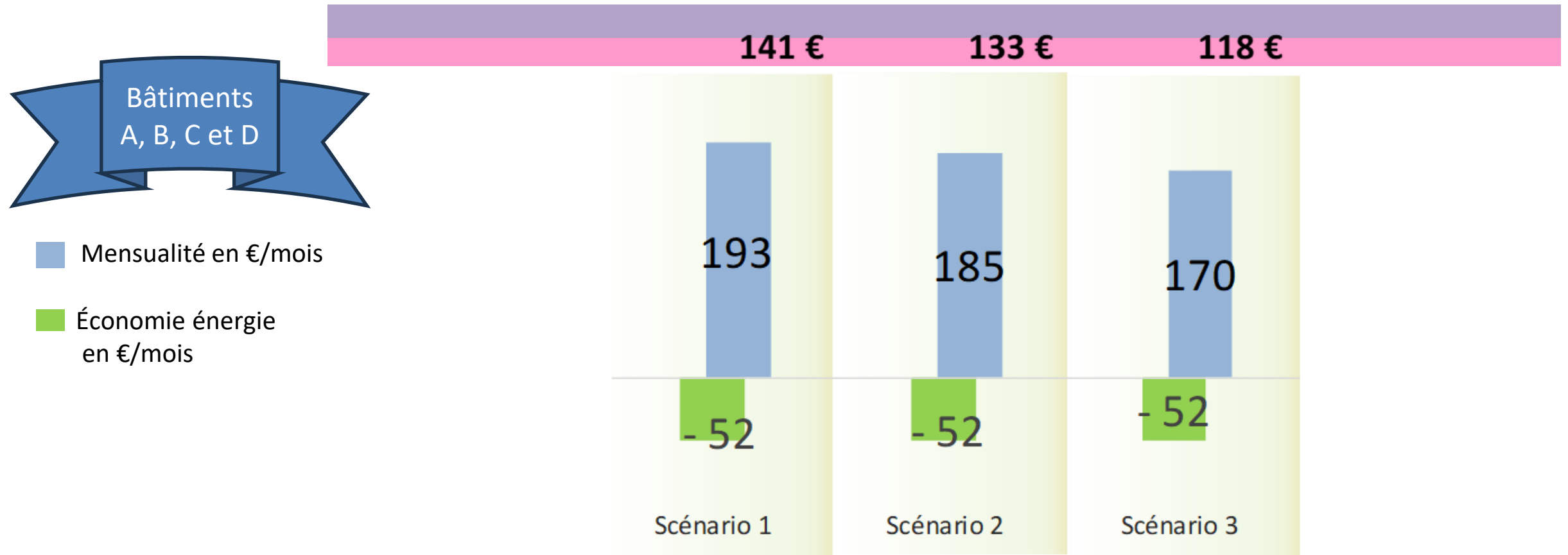
Pour rappel, les mensualités présentées ici ne tiennent pas compte des coûts des menuiseries individuelles :

- Pour un **T3** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **35,12 €/mois**
- Pour un **T4** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **42,04 €/mois**



Résumé des aides pour un T4

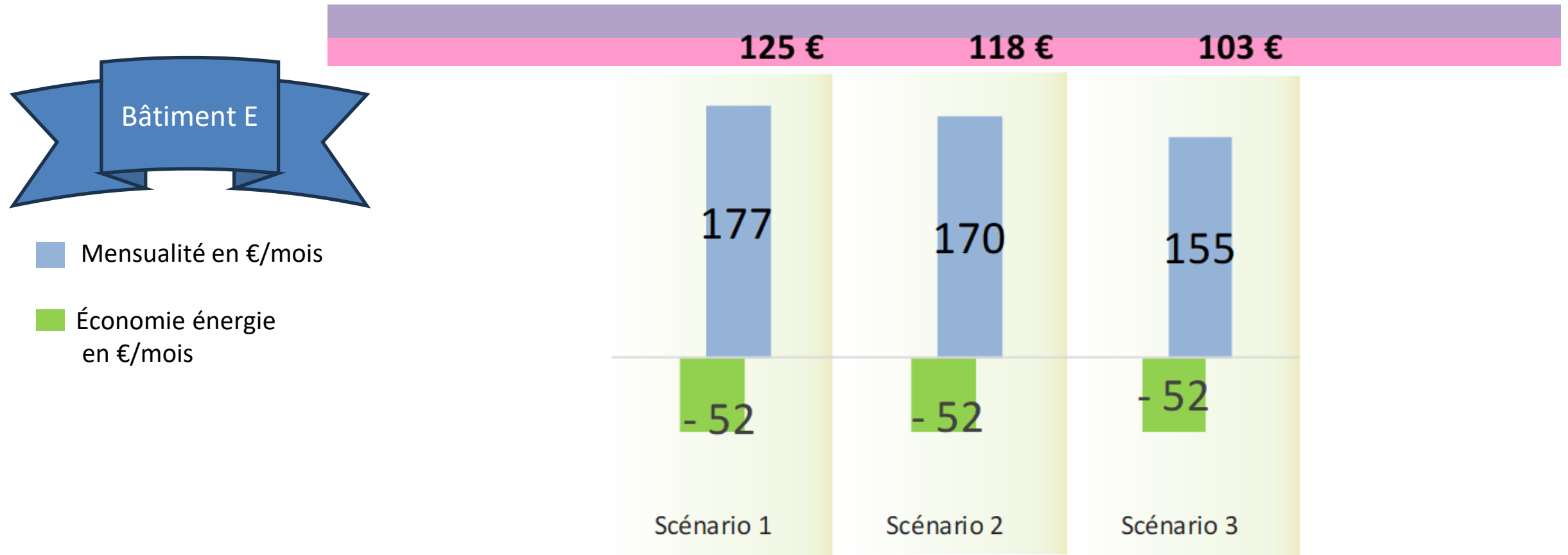
Exemple d'emprunts pour un **T4** moyen sur 20 ans : Revenus supérieurs au seuil (Catégorie Violet & Rose)



Pour rappel, les mensualités présentées ici ne tiennent pas compte des coûts des menuiseries individuelles :

- Pour un **T3** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **35,12 €/mois**
- Pour un **T4** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **42,04 €/mois**

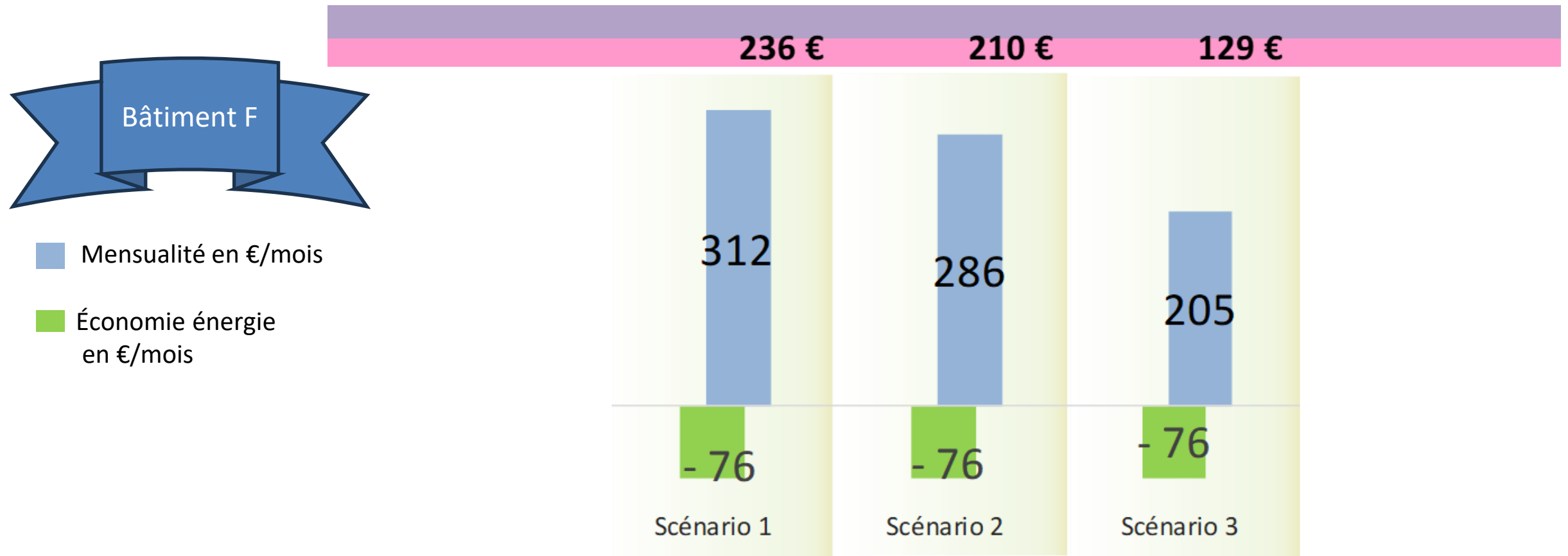
Exemple d'emprunts pour un **T4** moyen sur 20 ans : Revenus supérieurs au seuil (Catégorie Violet & Rose)



Pour rappel, les mensualités présentées ici ne tiennent pas compte des coûts des menuiseries individuelles :

- Pour un **T3** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **35,12 €/mois**
- Pour un **T4** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **42,04 €/mois**

Exemple d'emprunts pour un **T4** moyen sur 20 ans : Revenus supérieurs au seuil (Catégorie Violet & Rose)

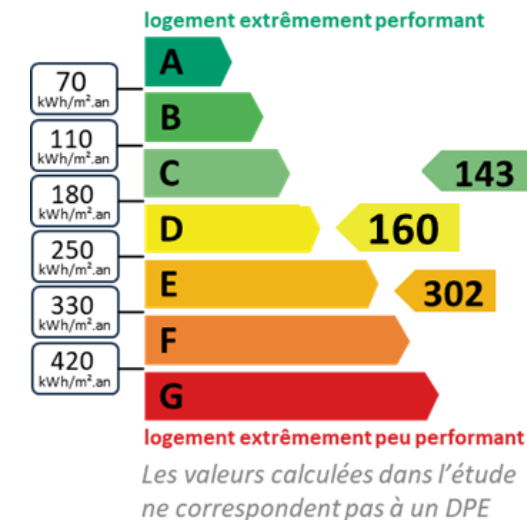
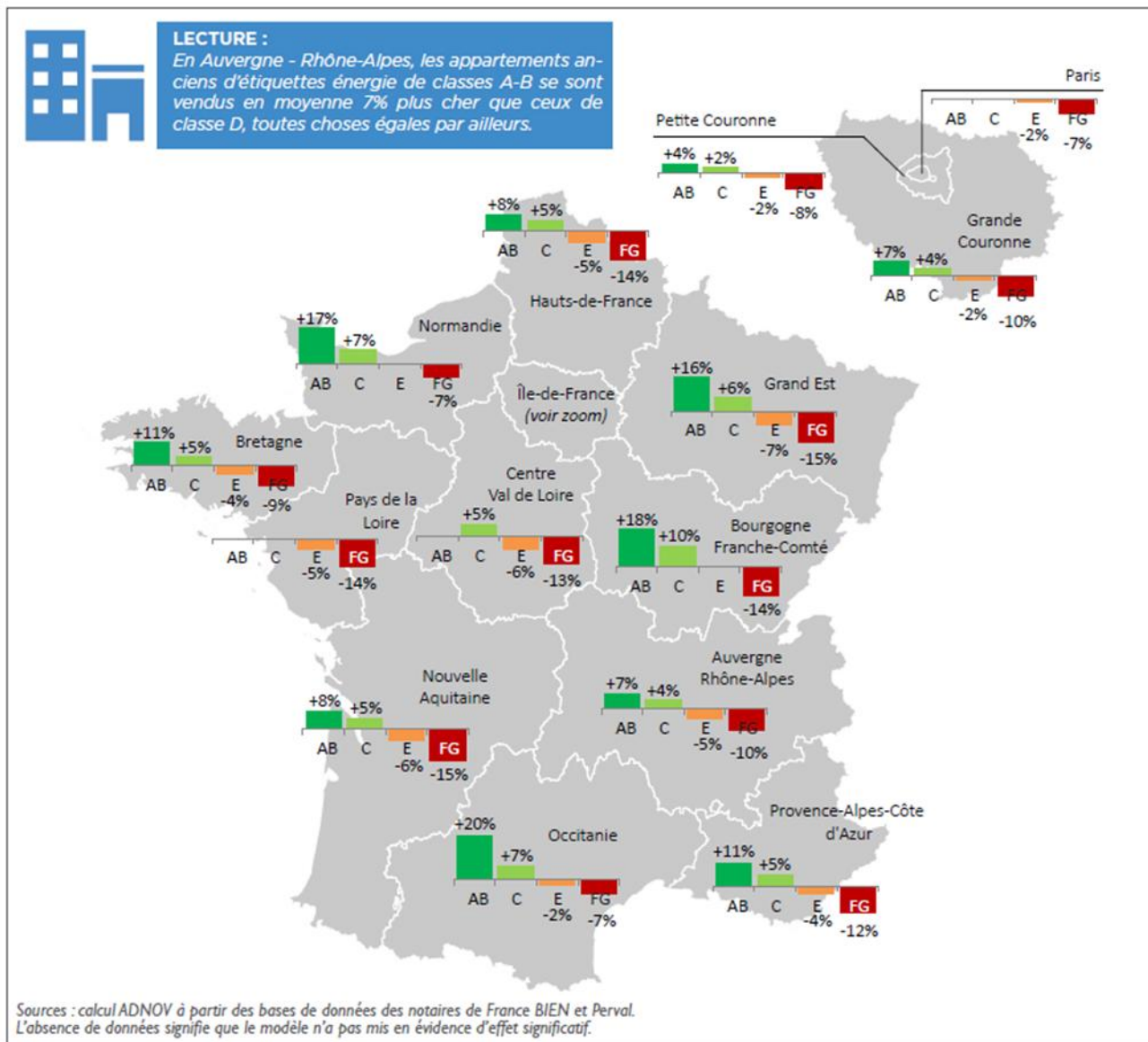


Pour rappel, les mensualités présentées ici ne tiennent pas compte des coûts des menuiseries individuelles :

- Pour un **T3** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **35,12 €/mois**
- Pour un **T4** si changement de toutes les fenêtres et de tous les volets => + **42,04 €/mois**

Valeur verte des appartements anciens par région en 2023

par rapport aux appartements anciens de référence de classe D



Estimation :

Prix moyen sur votre secteur : 2 760€/m²

- + 5% de valeur =
- + 5 200€ pour un 61 m² dans votre résidence
- + 777 400 € pour la copropriété



Merci

Questions

Enquête sociale à diffusion obligatoire

- Cette enquête a pour but de repérer les copropriétaires qui pourraient bénéficier d'une prime supplémentaire en fonction de leur tranche de revenus.
- Taux de réponse actuel : 41 %
=> Réponses des locataires également attendues
- QR code pour répondre à l'enquête :



Simulation individuelle : Comment retrouver son estimation

VII. RETROUVEZ VOTRE PROFIL

Votre profil

Il n'est pas possible de définir votre profil, pour *connaitre votre niveau de prise en charge, reportez-vous au profil correspondant aux caractéristiques de votre foyer selon le tableau de correspondance ci-dessous.*

Votre profil : ->Inconnu.

Votre situation :

Sont inclus dans le décompte les tantièmes correspondant à votre lot :

1 appartement + une cave

Tantièmes en charges bâtiment :

543 sur 9588.

Nombre de personnes composant le ménage	Plafond de ressources 2023			
	BLEU <i>inférieurs à</i>	JAUNE <i>inférieurs à</i>	VIOLET <i>inférieurs à</i>	ROSE
1	22 461 €	27 343 €	38 184 €	Supérieurs
2	32 967 €	40 130 €	56 130 €	Supérieurs
3	39 591 €	48 197 €	67 585 €	Supérieurs
4	46 226 €	56 277 €	79 041 €	Supérieurs
5	52 886 €	64 380 €	90 496 €	Supérieurs
Par personne en +	+ 6 650 €	+ 8 097 €	+ 11 455 €	

R1 Profil très modeste

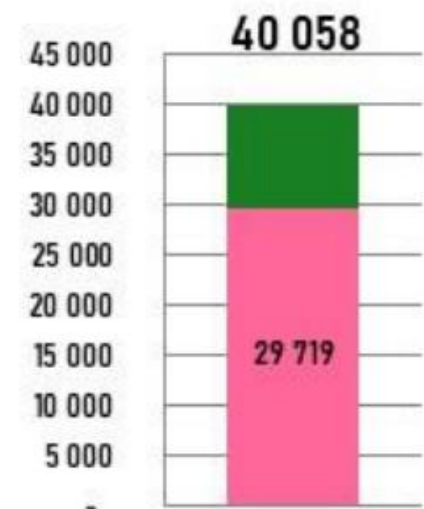
R3 Profil intermédiaire

R4 Profil aisé

Simulation individuelle :

Comment lire son estimation

Scénario 1



Quote-part totale	40 058 €
Fonds travaux	- 0 €
Quote-part nette	= 40 058 €
Certificat Économie d'Energie	- 0 €
Ma Prime Rénov' Copro	- 10 339 €
Aides Indiv.	- 0 €
Ma Prime Rénov' indiv.	- 0 €
Caisse de retraite	- 0 €
Reste à charge	= 29 719 €

Simulation individuelle :

Comment lire son estimation

FINANCEMENT DE VOTRE PROJET				
Quote-part totale		40 058 €		
Fonds travaux		- 0 €		
AIDES A PERCEVOIR :				
	Avant travaux		Après travaux	
CEE		-	- 0	
M Prime Rénov' Copro		- 10 339	- 0	
Aides Indiv.		-	- 0	
Ma Prime Rénov' indiv		-	- 0	
Caisse retraite		-	- 0	
Somme à financer		29 719 €		
Vos fonds propres		0 €		
Vous empruntez...		29 719 €		
Type	Durée		Vous payez	Frais bancaires
CE 20 ans	20 ans	0 €	0 €/m	0 €
ECO PTZ	20 ans	29 719 €	128 €/m	1 078 €
Mensualité totale			128 €/mois	
Économies d'énergie estimées			-62 €/mois	
EFFORT MENSUEL			66 €/mois	



LA SUITE....

Déroulé

Consult. Entreprise

Devis

Réunion Cs

Réunion
générale

Permanences

VOTE
TRAVAUX

Analyse financière
définitive

Documents
individuels

Dossiers
individuels

Déroulé

