



Opérateur engagé pour la VRAIE rénovation énergétique



RESIDENCE 10 avenue de Menival

Analyse OFILO

Ingénierie financière des projets de rénovation énergétique

Décembre 2017

Régie De Vendin

Résidence 10 avenue de Menival

10 avenue de Menival

69005 LYON

OPERENE
12 rue de l'industrie
69200 Vénissieux
RDS LYON

Contact :
Clément Biglia
Chargé d'affaires
04 72 23 67 95

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
A – LES AIDES FINANCIÈRES ÉLIGIBLES AU PROJET	3
B – SIMULATION FINANCIÈRE DES PROJETS DE TRAVAUX.....	5
1. HYPOTHÈSES DE L'ÉTUDE	5
2. SIMULATIONS FINANCIÈRES – AIDE À LA LECTURE SUR UN EXEMPLE DE COPROPRIÉTÉ.....	7
3. SIMULATIONS FINANCIÈRES.....	8

PREAMBULE

Le syndicat des copropriétaires de la résidence située au 10 avenue de Menival, 69005 Lyon, a décidé d'engager une réflexion dans le but de réaliser des **travaux d'amélioration énergétique**.

Cette démarche a débuté après avoir missionné le cabinet E2C pour la réalisation d'un audit énergétique de la copropriété.

C'est dans ce contexte que la société **OPERENE** a été conjointement missionnée pour réaliser une **analyse financière des projets de travaux de la copropriété**.

Cette étude se décompose en deux parties :

- ✓ **Un guide synthétique des aides financières éligibles au projet**
- ✓ **Une simulation financière des projets de travaux**

A. LES AIDES FINANCIERES ELIGIBLES AU PROJET

Dans cette partie vous sont décrits les différents dispositifs d'aides financières s'appliquant à chacun des projets étudiés. 5 scénarios de travaux sont proposés à l'étude :

Scénario 0 : Travaux envisagés

- ✓ Isolation de la toiture terrasse

Scénario 1 : Plan d'investissement limité

- ✓ Isolation de la toiture terrasse
- ✓ Isolation thermique par l'extérieur des pignons
- ✓ Mise en place de vitres dans les parties communes (côté cours)
- ✓ Remplacement des lampes par des diodes électroluminescentes.

Scénario 2 : Plan optimal E2C

- ✓ Isolation toiture terrasse
- ✓ Mise en place de vitres dans les parties communes (côté cours)
- ✓ Remplacement des lampes par des diodes électroluminescentes.
- ✓ Mise en place d'une ventilation hybride
- ✓ Isolation thermique par l'extérieur de toutes les parois (hors balcons)
- ✓ Isolation du plancher bas

Scénario 3 et 3 bis : Plan gain maximal

- ✓ Isolation toiture terrasse
- ✓ Mise en place de vitres dans les parties communes (côté cours)
- ✓ Remplacement des lampes par des diodes électroluminescentes.
- ✓ Mise en place d'une ventilation hybride
- ✓ Isolation thermique par l'extérieur de toutes les parois (hors balcons)
- ✓ Isolation du plancher bas
- ✓ Rééquilibrage du réseau hydraulique de chauffage
- ✓ Remplacement des menuiseries d'origines par du double vitrage

Etat des lieux des dispositifs éligibles en fonction des scénarios de travaux :

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3 et 3 bis
Emprunt collectif travaux classique	X	X	X	X
TVA 5,5 %	X	X	X	X
Certificat d'Economie d'Energie (CEE)	X	X	X	X
Crédit d'Impôt Transition Energétique (CITE)	X	X	X	X
ECO PRET à taux zéro collectif	X	X	X	X
ECO PRET à taux zéro individuel		X	X	X
Aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)			X	X
Loi Molle			X	X
Aide Métropole du Grand Lyon Niveau Volontaire				X
Aide ville de Lyon Niveau Volontaire				X
Aide Métropole du Grand Lyon Niveau Exemplaيرة				
Aide Ville de Lyon Niveau Exemplaيرة				



Vous trouverez en annexe un descriptif détaillé de chacun de ces dispositifs ainsi que leurs modalités d'application (Guide synthétique).

B. SIMULATION FINANCIERE DES PROJETS DE TRAVAUX

Dans cette simulation, vous trouverez les informations suivantes :

- ✓ Les **coûts de travaux par appartement moyen**,
- ✓ Les **aides financières collectives et individuelles** éligibles par catégories de propriétaires et par scénarios de travaux,
- ✓ Le **reste à charge** de chaque copropriétaire après déduction des aides,

1. HYPOTHESES DE L'ETUDE

➤ Gains énergétiques :

Les gains énergétiques présentés dans cette étude sont basés sur ceux **de l'audit énergétique de la copropriété réalisée par la société E2C**. Ils ont été ajustés avec un scénario 3 Bis afin de différencier les copropriétaires possédant ou non des menuiseries d'origines.

Les % de réductions de consommations présentés sont calculés à partir d'une estimation de la consommation de chauffage seulement.

➤ Consommations énergétiques :

Consommations réelles de chauffage = 1 584 753 kWh PCI/an. (Source : E2C, Audit énergétique)

Prix moyen du gaz naturel entre 2010 et 2017 = 5,91 cts d'€ TTC / kWh PCI (source : Source SOes Base Pégase).

Augmentation du coût de l'énergie considérée : 5 %/an (Source : ADEME).

➤ Budgets de travaux :

Les budgets de travaux de l'étude sont issus **de devis récupérés par le cabinet Tamburini** pour la toiture terrasse et du **chiffrage de l'audit énergétique** pour les autres lots de travaux.

➤ Frais liés :

Les frais liés à la réalisation des travaux considérés dans l'étude sont :

- Les honoraires du Bureau de Contrôle : 1% du montant HT des travaux
- Les honoraires du Coordinateur SPS : 1% du montant HT des travaux
- La souscription d'une police d'assurance Dommage Ouvrage : 2% du montant HT des travaux
- Les honoraires du syndic : 2% du montant HT des travaux
- Les honoraires de la maîtrise d'œuvre d'exécution (suivi technique des travaux) : 4% du montant HT des travaux

➤ **Maintenance :**

Le budget de maintenance des systèmes énergétiques intégré dans l'analyse s'élève à **5€ TTC/mois/lot principal**.

➤ **Montants de travaux par type d'appartement :**

Ils sont calculés en ramenant le montant total des travaux aux tantièmes moyens de chaque type d'appartement.

➤ **Emprunt collectif :**

Les simulations financières intègrent systématiquement la souscription d'un emprunt collectif pour financer la totalité du montant des travaux.

Lorsque l'**ECO PRET à taux zéro collectif** est éligible, il a été **systématique privilégié** dans la limite des plafonds d'emprunt par logement.

Le **taux d'intérêt effectif global (TEG)** considéré pour l'**ECO PRET à taux zéro** est de **0,60%**. Ce taux inclut :

- Les frais de garantie, élément indissociable de tout emprunt collectif
- Les frais de courtage
- Les frais de dossiers

Idem, le **taux d'intérêt effectif global (TEG)** considéré pour l'**emprunt collectif classique** est de **2,37%**. Ce taux inclut :

- Le taux d'intérêt nominal
- Les frais de garantie, élément indissociable de tout emprunt collectif
- Les frais de courtage
- Les frais de dossiers

Attention : L'ECO PRET à taux zéro permet de financer UNIQUEMENT les travaux d'amélioration de la performance énergétique de la copropriété.

COPROPRIETE - AIDE A LA LECTURE DES SIMULATIONS FINANCIERES - EXEMPLE FICTIF

Scénario où la copropriété ne réaliserait aucun travaux

Quote-part de travaux pour un appartement avant déduction des aides

Correspond à la réduction des consommations de chauffage totale de la résidence après travaux

Charges de chauffage mensuelle moyenne, au bout de 10 ans, si la copropriété n'engage aucun travaux (en tenant compte d'une augmentation annuelle moyenne du prix de l'énergie)

Charges de chauffage mensuelle moyenne, sur les 10 prochaines années, si la copropriété n'engage aucun travaux

Mensualité moyenne du ménage (Remboursement emprunt + charges de chauffage), pendant les 10 années (durée de l'emprunt) qui suivent la réalisation des travaux.

	Scénario 0 - Aucun Travaux		Scénario 1 - Ravalement		Scénario 2 - ITE		Scénario 3 - Isolation et Chauffage	
Travaux :			Ravalement de façades		Isolation thermique des façades		Isolation thermique des façades Isolation des caves Isolation des combles Chaufferie gaz à condensation Equilibrage réseau	
Total TTC	0 €		250 826 €		461 902 €		654 125 €	
Total TTC / Appt	0 €		4 733 €		8 715 €		12 342 €	
Réduction consommations :	0 %		0 %		20 %		45 %	
Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)								
Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)								
Propriétaire Occupant								
Catégorie 1								
Catégorie 2								
Catégorie 3								
Catégorie 4								
Propriétaire Bailleur "Conventionné"								
Propriétaire Bailleur								

Mensualité moyenne du ménage (Emprunt remboursé, charges de chauffage uniquement), dès la 11ème année après les travaux.

Mensualité moyenne du ménage (Remboursement de l'emprunt, pas de charges de chauffage pour les propriétaires bailleur), pendant les 10 ans (durée de l'emprunt) qui suivent la réalisation des travaux

Montant négatif car le bailleur a fini de rembourser l'emprunt mais continu de récupérer une partie des économies d'énergie auprès de son locataire (encore 5 ans). (Loi Molle s'applique sur 15 ans)

Propriétaires occupants le logement au titre de leur résidence principale.

Propriétaires bailleurs : Propriétaires donnant à louer leur logement

Catégories de Propriétaires Occupants suivant le revenu et la composition du ménage

Célibataire		Célibataire + 1 personne à charge		Célibataire + 2 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 14 300 €	1	< 20 913 €	1	< 25 152 €	1	+ 4 239 €	1
< 18 332 €	2	< 26 811 €	2	< 32 242 €	2	+ 5 431 €	2
> 18 332 €	3	> 26 811 €	3	> 32 242 €	3	+ 5 431 €	3

Couple		Couple + 1 personne à charge		Couple + 2 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 20 913 €	1	< 25 152 €	1	< 29 384 €	1	+ 4 239 €	1
< 26 811 €	2	< 32 242 €	2	< 37 669 €	2	+ 5 431 €	2
> 26 811 €	4	> 32 242 €	4	> 37 669 €	4	+ 5 431 €	4

RESIDENCE 10 Avenue de Ménival - SYNTHESE SIMULATION FINANCIERE - APPARTEMENT T3 MOYEN

SCENARIO 0 ETANCHEITE DE LA TOITURE TERRASSE		SCENARIO 1 PLAN INVESTISSEMENTS LIMITES		SCENARIO 2 PLAN OPTIMAL E2C		SCENARIO 3 PLAN GAIN MAXIMAL MENUISERIES DÉJÀ REMPLACEES		SCENARIO 3 BIS PLAN GAIN MAXIMAL AVEC MENUISERIES	
Travaux : TOITURE TERRASSE		Travaux : TOITURE TERRASSE ITE DES PIGNONS VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES		Travaux : TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS		Travaux : TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE MENUISERIES DÉJÀ REMPLACEES		Travaux : TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE REEMPLACEMENT DES MENUISERIES D'ORIGINES PAR DU DOUBLE VITRAGE	
Total TTC 242 171 € Total TTC / Appt 1 211 €		Total TTC 415 286 € Total TTC / Appt 2 077 €		Total TTC 1 334 785 € Total TTC / Appt 6 676 €		Total TTC 1 393 713 € Total TTC / Appt 6 970 €		Total TTC 2 723 483 € Total TTC / Appt 13 621 €	
Réduction consommations : 7%		Réduction consommations : 9,4%		Réduction consommations : 25,6%		Réduction consommations : 37%		Réduction consommations : 37%	
Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	
Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)		Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	
Propriétaire Occupant									
Catégorie 1				63 €		45 €		65 €	
Catégorie 2				63 €	65 €	49 €		82 €	46 €
Catégorie 3	59 €	66 €		86 €		70 €		120 €	
Catégorie 4				86 €		70 €		120 €	
Propriétaire Bailleur "Conventionné"				46 €		-1 € *		43 € *	
Propriétaire Bailleur	10 €	0 €		46 €	-7 € *	27 € *	-9 € *	84 € *	-9 € *

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes prévisibles = Amortissements travaux + Charges chauffage prévisibles

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes prévisibles = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

Propriétaires Occupants

Célibataire		Célibataire + 1 personne à charge		Célibataire + 2 personnes à charge		Célibataire + 3 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 14 360 €	1	< 21 001 €	1	< 25 257 €	1	< 29 506 €	1	+ 4 257 €	1
< 18 409 €	2	< 26 923 €	2	< 32 377 €	2	< 37 826 €	2	+ 5 454 €	2
> 18 409 €	3	> 26 923 €	3	> 32 377 €	3	> 37 826 €	3	+ 5 454 €	3

Couple		Couple + 1 personne à charge		Couple + 2 personnes à charge		Couple + 3 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 21 001 €	1	< 25 257 €	1	< 29 506 €	1	< 33 774 €	1	+ 4 257 €	1
< 26 923 €	2	< 32 377 €	2	< 37 826 €	2	< 43 297 €	2	+ 5 454 €	2
> 26 923 €	4	> 32 377 €	4	> 37 826 €	4	> 43 297 €	4	+ 5 454 €	4

Les plus-values de valorisation immobilière engendrées par la rénovation énergétique de la résidence ne sont pas prises en compte dans ces scénarios

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 1 - APPARTEMENT T3 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
ITE DES PIGNONS	71 090 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
Total Travaux HT	354 038 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	37 174 €
Total TVA	24 075 €
Total global TTC	415 286 €
Total global TTC / Appt	2 077 €

Réduction des consommations de chauffage	9%
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10 ans
Taux d'intérêt	0,60%
Durée Emprunt collectif classique	10 ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%

Catégorie de Propriétaire	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	Aides accessibles	AIDES ACCESSIBLES							Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans				
					Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Total des aides	Reste à charge TTC après subventions	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes			
												Après travaux	Si rien n'est fait	Après travaux	Si rien n'est fait			
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	2 077 €	CITE CEE ANAH Habiter Mieux	10 ans	376 €	249 €	0 €	0 €	626 €	1 451 €	63 €						
	2	< 21 001 €																
	3	< 25 257 €																
	4	< 29 506 €																
	Personne à charge supplémentaire																+ 4 257 €	
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €		2 077 €		CITE CEE	10 ans	376 €	249 €	0 €	0 €	626 €	1 451 €	63 €		55 €	65 €	70 €
	2	< 26 923 €																
	3	< 32 377 €																
	4	< 37 826 €																
	Personne à charge supplémentaire																	
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €	2 077 €		CITE CEE	10 ans		376 €	249 €	0 €	0 €	626 €	1 451 €	63 €		55 €	65 €	70 €
	2	> 26 923 €																
	3	> 32 377 €																
	4	> 37 826 €																
	Personne à charge supplémentaire																	
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €		2 077 €	CITE CEE		10 ans	376 €	249 €	0 €	0 €	626 €	1 451 €	63 €		55 €	65 €	70 €
	2	> 26 923 €																
	3	> 32 377 €																
	4	> 37 826 €																
	Personne à charge supplémentaire																	
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €																
Propriétaire Bailleur "Conventionné"			2 077 €			10 ans		0 €	249 €	0 €	0 €	249 €	1 828 €	16 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Propriétaire Bailleur					CEE			0 €	249 €	0 €	0 €	249 €	1 828 €	16 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 2 - APPARTEMENT T3 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE	156 398 €
ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	629 384 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	69 194 €
Total Travaux HT	1 137 924 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	119 482 €
Total TVA	77 379 €
Total global TTC	1 334 785 €
Total global TTC / Appt	6 676 €

Réduction des consommations de chauffage	26%	
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	0,60%	
Durée Emprunt collectif classique	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%	

Catégorie de Propriétaire	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES							Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans																													
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Total des aides	Reste à charge TTC après subventions	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait																											
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	6 676 €	10 ans	0 €	473 €	2 991 €	598 €		4 062 €	2 613 €	63 €																														
	2	< 21 001 €																																								
	3	< 25 257 €																																								
	4	< 29 506 €																																								
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €																																								
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €														6 676 €	10 ans	230 €	473 €	2 094 €	598 €		3 395 €	3 281 €	69 €		55 €	54 €	70 €													
	2	< 26 923 €																																								
	3	< 32 377 €																																								
	4	< 37 826 €																																								
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																								
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €	6 676 €	10 ans	1 037 €	473 €	0 €	0 €		1 511 €	5 165 €	86 €		55 €	54 €															70 €												
	2	> 26 923 €																																								
	3	> 32 377 €																																								
	4	> 37 826 €																																								
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																								
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €														6 676 €	10 ans	1 037 €	473 €	0 €	0 €		1 511 €	5 165 €	86 €		55 €	54 €	70 €													
	2	> 26 923 €																																								
	3	> 32 377 €																																								
	4	> 37 826 €																																								
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																								
Propriétaire Bailleur "Conventionné"			6 676 €	10 ans	0 €	473 €	0 €	0 €		473 €	6 202 €	46 €	0 €	-7 €	0 €																											
Propriétaire Bailleur																														6 676 €	10 ans	0 €	473 €	0 €	0 €		473 €	6 202 €	46 €	0 €	-7 €	0 €

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 3 - APPARTEMENT T3 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE	156 398 €
ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	629 384 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	69 194 €
REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE	50 237 €
MENUISERIES DÉJÀ REMPLACÉES	
Total Travaux HT	1 188 161 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	124 757 €
Total TVA	80 795 €
Total global TTC	1 393 713 €
Total global TTC / Appt	6 970 €

Réduction des consommations de chauffage	37%	
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	0,60%	
Durée Emprunt collectif classique	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%	

Propriétaire Eligible	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES							Reste à charge TTC après subventions	Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans		
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Aide Ville de Lyon		Total des aides	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	6 970 €	10 ans	0 €	473 €	2 960 €	592 €	1 152 €	399 €	5 576 €	1 394 €	45 €	55 €	46 €	70 €
	2	< 21 001 €														
	3	< 25 257 €														
	4	< 29 506 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €														
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €														
	2	< 26 923 €														
	3	< 32 377 €														
	4	< 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €														
	2	> 26 923 €														
	3	> 32 377 €														
	4	> 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €														
	2	> 26 923 €														
	3	> 32 377 €														
	4	> 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
Propriétaire Bailleur "Conventionné"					0 €	473 €	1 480 €	1 500 €	1 660 €	399 €	5 513 €	1 458 €	-1 € *	0 €	-9 € *	0 €
Propriétaire Bailleur					0 €	473 €	0 €	0 €	1 660 €	399 €	2 533 €	4 438 €	27 € *	0 €	-9 € *	0 €

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (*dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 3 BIS - APPARTEMENT T3 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	156 398 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	629 384 €
REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE	69 194 €
REMPLACEMENT DES MENUISERIES D'ORIGINES PAR DU DOUBLE VITRAGE	50 237 €
	1 133 649 €
Total Travaux HT	2 321 810 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,..)	243 790 €
Total TVA	157 883 €
Total global TTC	2 723 483 €
Total global TTC / Appt	13 621 €

Réduction des consommations de chauffage	37%
Durée Emprunt type "Eco PTZ"	10 ans
Taux d'intérêt	0,60%
Durée Emprunt collectif classique	10 ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%

Propriétaire Eligible	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES								Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans																
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Aide Ville de Lyon	Total des aides	Reste à charge après subventions	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait														
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	13 621 €	10 ans	0 €	542 €	5 795 €	1 159 €	1 660 €	399 €	9 555 €	4 066 €	65 €																	
	2	< 21 001 €																												
	3	< 25 257 €																												
	4	< 29 506 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €																												
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €															13 621 €	10 ans	0 €	542 €	4 056 €	1 159 €	1 660 €	399 €	7 816 €	5 804 €	82 €	55 €	46 €	70 €
	2	< 26 923 €																												
	3	< 32 377 €																												
	4	< 37 826 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																												
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €	13 621 €	10 ans	1 117 €	542 €	0 €	0 €	1 660 €	399 €	3 718 €	9 903 €	120 €																	
	2	> 26 923 €																												
	3	> 32 377 €																												
	4	> 37 826 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																												
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €															13 621 €	10 ans	1 117 €	542 €	0 €	0 €	1 660 €	399 €	3 718 €	9 903 €	120 €			
	2	> 26 923 €																												
	3	> 32 377 €																												
	4	> 37 826 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																												
Propriétaire Bailleur "Conventionné"					0 €	542 €	2 897 €	1 500 €	1 660 €	399 €	6 999 €	6 622 €	43 € *	0 €	-9 € *	0 €														
Propriétaire Bailleur					0 €	542 €	0 €	0 €	1 660 €	399 €	2 601 €	11 020 €	84 € *	0 €	-9 € *	0 €														

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

RESIDENCE 10 Avenue de Ménival - SYNTHESE SIMULATION FINANCIERE - APPARTEMENT T4 MOYEN

	SCENARIO 0 ETANCHEITE DE LA TOITURE TERRASSE	SCENARIO 1 PLAN INVESTISSEMENTS LIMITES	SCENARIO 2 PLAN OPTIMAL E2C	SCENARIO 3 PLAN GAIN MAXIMAL MENUISERIES DÉJÀ REMPLACEES	SCENARIO 3 BIS PLAN GAIN MAXIMAL AVEC MENUISERIES
Travaux :	TOITURE TERRASSE	TOITURE TERRASSE ITE DES PIGNONS VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS	TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE MENUISERIES DÉJÀ REMPLACEES	TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE REEMPLACEMENT DES MENUISERIES D'ORIGINES PAR DU DOUBLE VITRAGE
	Total TTC 242 171 € Total TTC / Appt 1 514 €	Total TTC 415 286 € Total TTC / Appt 2 596 €	Total TTC 1 334 785 € Total TTC / Appt 8 344 €	Total TTC 1 393 713 € Total TTC / Appt 8 713 €	Total TTC 2 723 483 € Total TTC / Appt 17 026 €
	Réduction consommations : 7%	Réduction consommations : 9,4%	Réduction consommations : 25,6%	Réduction consommations : 37%	Réduction consommations : 37%
	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)
	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)
Propriétaire Occupant					
Catégorie 1			77 €		82 €
Catégorie 2	73 €	81 €	85 €	66 €	102 €
Catégorie 3			106 €		149 €
Catégorie 4			106 €		149 €
Propriétaire Bailleur "Conventionné"	13 €	0 €	58 €	-8 € *	58 € *
Propriétaire Bailleur			58 €		105 € *

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes prévisibles = Amortissements travaux + Charges chauffage prévisibles

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes prévisibles = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

Propriétaires Occupants

Célibataire		Célibataire + 1 personne à charge		Célibataire + 2 personnes à charge		Célibataire + 3 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 14 360 €	1	< 21 001 €	1	< 25 257 €	1	< 29 506 €	1	+ 4 257 €	1
< 18 409 €	2	< 26 923 €	2	< 32 377 €	2	< 37 826 €	2	+ 5 454 €	2
> 18 409 €	3	> 26 923 €	3	> 32 377 €	3	> 37 826 €	3	+ 5 454 €	3

Couple		Couple + 1 personne à charge		Couple + 2 personnes à charge		Couple + 3 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 21 001 €	1	< 25 257 €	1	< 29 506 €	1	< 33 774 €	1	+ 4 257 €	1
< 26 923 €	2	< 32 377 €	2	< 37 826 €	2	< 43 297 €	2	+ 5 454 €	2
> 26 923 €	4	> 32 377 €	4	> 37 826 €	4	> 43 297 €	4	+ 5 454 €	4

Les plus-values de valorisation immobilière engendrées par la rénovation énergétique de la résidence ne sont pas prises en compte dans ces scénarios

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 1 - APPARTEMENT T4 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
ITE DES PIGNONS	71 090 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
Total Travaux HT	354 038 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	37 174 €
Total TVA	24 075 €
Total global TTC	415 286 €
Total global TTC / Appt	2 596 €

Réduction des consommations de chauffage	9%
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10 ans
Taux d'intérêt	0,60%
Durée Emprunt collectif classique	10 ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%

Catégorie de Propriétaire	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	Aides accessibles	AIDES ACCESSIBLES						Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans				
					Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Total des aides	Reste à charge TTC après subventions	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes		
												Après travaux	Si rien n'est fait	Après travaux	Si rien n'est fait		
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	2 596 €	CITE CEE ANAH Habiter Mieux	10 ans	471 €	311 €	0 €	0 €	782 €	1 814 €	78 €					
	2	< 21 001 €															
	3	< 25 257 €															
	4	< 29 506 €															
	Personne à charge supplémentaire															+ 4 257 €	
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €		CITE CEE		471 €	311 €	0 €	0 €	782 €	1 814 €	78 €	70 €	80 €	85 €		
	2	< 26 923 €															
	3	< 32 377 €															
	4	< 37 826 €															
	Personne à charge supplémentaire																
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €	CITE CEE	471 €	311 €	0 €	0 €	782 €	1 814 €	78 €	70 €	80 €	85 €				
	2	> 26 923 €															
	3	> 32 377 €															
	4	> 37 826 €															
	Personne à charge supplémentaire															+ 5 454 €	
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €	CITE CEE	471 €	311 €	0 €	0 €	782 €	1 814 €	78 €	70 €	80 €	85 €				
	2	> 26 923 €															
	3	> 32 377 €															
	4	> 37 826 €															
	Personne à charge supplémentaire															+ 5 454 €	
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Personne à charge supplémentaire		+ 5 454 €															
Propriétaire Bailleur "Conventionné"																	
Propriétaire Bailleur				CEE		0 €	311 €	0 €	0 €	311 €	2 285 €	19 €	0 €	0 €	0 €	0 €	

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 2 - APPARTEMENT T4 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE	156 398 €
ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	629 384 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	69 194 €
Total Travaux HT	1 137 924 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	119 482 €
Total TVA	77 379 €
Total global TTC	1 334 785 €
Total global TTC / Appt	8 344 €

Réduction des consommations de chauffage	26%	
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	0,60%	
Durée Emprunt collectif classique	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%	

Catégorie de Propriétaire	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES							Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans																	
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Total des aides	Reste à charge TTC après subventions	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait															
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	8 344 €	10 ans	0 €	592 €	3 739 €	748 €		5 078 €	3 266 €	77 €																		
	2	< 21 001 €																												
	3	< 25 257 €																												
	4	< 29 506 €																												
		Personne à charge supplémentaire														+ 4 257 €														
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €														8 344 €	10 ans	287 €	592 €	2 617 €	748 €		4 244 €	4 101 €	85 €		70 €	66 €	85 €	
	2	< 26 923 €																												
	3	< 32 377 €																												
	4	< 37 826 €																												
		Personne à charge supplémentaire																												+ 5 454 €
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €	8 344 €	10 ans	1 297 €	592 €	0 €	0 €		1 888 €	6 456 €	106 €																		
	2	> 26 923 €																												
	3	> 32 377 €																												
	4	> 37 826 €																												
		Personne à charge supplémentaire																												
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €														8 344 €	10 ans	1 297 €	592 €	0 €	0 €		1 888 €	6 456 €	106 €					
	2	> 26 923 €																												
	3	> 32 377 €																												
	4	> 37 826 €																												
		Personne à charge supplémentaire																												
Propriétaire Bailleur "Conventionné"					0 €	592 €	0 €	0 €		592 €	7 753 €	58 €	0 €	-8 €	0 €															
Propriétaire Bailleur					0 €	592 €	0 €	0 €		592 €	7 753 €	58 €	0 €	-8 €	0 €															

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 3 - APPARTEMENT T4 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE	156 398 €
ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	629 384 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	69 194 €
REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE	50 237 €
MENUISERIES DÉJÀ REMPLACÉES	
Total Travaux HT	1 188 161 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	124 757 €
Total TVA	80 795 €
Total global TTC	1 393 713 €
Total global TTC / Appt	8 713 €

Réduction des consommations de chauffage	37%	
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	0,60%	
Durée Emprunt collectif classique	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%	

Propriétaire Eligible	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES								Reste à charge TTC après subventions	Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans	
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Aide Ville de Lyon	Total des aides		Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes
													Après travaux	Si rien n'est fait	Après travaux	Si rien n'est fait
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	8 713 €	10 ans	0 €	592 €	3 700 €	740 €	1 539 €	399 €	6 970 €	1 743 €	55 €	70 €	57 €	85 €
	2	< 21 001 €														
	3	< 25 257 €														
	4	< 29 506 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €														
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €														
	2	< 26 923 €														
	3	< 32 377 €														
	4	< 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €														
	2	> 26 923 €														
	3	> 32 377 €														
	4	> 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €														
	2	> 26 923 €														
	3	> 32 377 €														
	4	> 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
Propriétaire Bailleur "Conventionné"					0 €	592 €	1 850 €	1 500 €	2 076 €	399 €	6 416 €	2 297 €	4 € *	0 €	-12 € *	0 €
Propriétaire Bailleur					0 €	592 €	0 €	0 €	2 076 €	399 €	3 066 €	5 647 €	35 € *	0 €	-12 € *	0 €

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (*dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 3 BIS - APPARTEMENT T4 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	156 398 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	629 384 €
REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE	69 194 €
REPLACEMENT DES MENUISERIES D'ORIGINES PAR DU DOUBLE VITRAGE	50 237 €
	1 133 649 €
Total Travaux HT	2 321 810 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,..)	243 790 €
Total TVA	157 883 €
Total global TTC	2 723 483 €
Total global TTC / Appt	17 026 €

Réduction des consommations de chauffage	37%
Durée Emprunt type "Eco PTZ"	10 ans
Taux d'intérêt	0,60%
Durée Emprunt collectif classique	10 ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%

Propriétaire Eligible	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES								Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans																
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Aide Ville de Lyon	Total des aides	Reste à charge après subventions	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait														
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	17 026 €	10 ans	0 €	677 €	7 244 €	1 449 €	2 076 €	399 €	11 844 €	5 182 €	82 €																	
	2	< 21 001 €																												
	3	< 25 257 €																												
	4	< 29 506 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €																												
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €															17 026 €	10 ans	0 €	677 €	5 070 €	1 449 €	2 076 €	399 €	9 671 €	7 355 €	102 €	70 €	57 €	85 €
	2	< 26 923 €																												
	3	< 32 377 €																												
	4	< 37 826 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																												
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €	17 026 €	10 ans	1 426 €	677 €	0 €	0 €	2 076 €	399 €	4 578 €	12 449 €	149 €																	
	2	> 26 923 €																												
	3	> 32 377 €																												
	4	> 37 826 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																												
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €															17 026 €	10 ans	1 426 €	677 €	0 €	0 €	2 076 €	399 €	4 578 €	12 449 €	149 €			
	2	> 26 923 €																												
	3	> 32 377 €																												
	4	> 37 826 €																												
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																												
Propriétaire Bailleur "Conventionné"			17 026 €	10 ans	0 €	677 €	3 622 €	1 500 €	2 076 €	399 €	8 273 €	8 753 €	58 € *	0 €	-12 € *	0 €														
Propriétaire Bailleur					0 €	677 €	0 €	0 €	2 076 €	399 €	3 152 €	13 874 €	105 € *	0 €	-12 € *	0 €														

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

RESIDENCE 10 Avenue de Ménival - SYNTHESE SIMULATION FINANCIERE - APPARTEMENT T5 MOYEN

	SCENARIO 0 ETANCHEITE DE LA TOITURE TERRASSE		SCENARIO 1 PLAN INVESTISSEMENTS LIMITES		SCENARIO 2 PLAN OPTIMAL E2C		SCENARIO 3 PLAN GAIN MAXIMAL MENUISERIES DÉJÀ REMPLACEES		SCENARIO 3 BIS PLAN GAIN MAXIMAL AVEC MENUISERIES	
Travaux :	TOITURE TERRASSE		TOITURE TERRASSE ITE DES PIGNONS VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES		TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS		TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE MENUISERIES DÉJÀ REMPLACEES		TOITURE TERRASSE VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS) REEMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS) ISOLATION DU PLANCHER BAS REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE REEMPLACEMENT DES MENUISERIES D'ORIGINES PAR DU DOUBLE VITRAGE	
	Total TTC 242 171 € Total TTC / Appt 1 817 €		Total TTC 415 286 € Total TTC / Appt 3 115 €		Total TTC 1 334 785 € Total TTC / Appt 10 013 €		Total TTC 1 393 713 € Total TTC / Appt 10 455 €		Total TTC 2 723 483 € Total TTC / Appt 20 431 €	
	Réduction consommations : 7%		Réduction consommations : 9,4%		Réduction consommations : 25,6%		Réduction consommations : 37%		Réduction consommations : 37%	
	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (pendant 10 ans)	Mensualités moyennes prévisibles (au-delà de 10 ans)
Propriétaire Occupant										
Catégorie 1					91 €		65 €		98 €	
Catégorie 2					101 €		72 €		123 €	
Catégorie 3	87 €	97 €	92 €	95 €	127 €	78 €	103 €	67 €	178 €	67 €
Catégorie 4					127 €		103 €		178 €	
Propriétaire Bailleur "Conventionné"	16 €	0 €	23 €	0 €	70 €	-10 € *	8 € *	-14 € *	73 € *	-14 € *
Propriétaire Bailleur					70 €		42 € *		127 € *	

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes prévisibles = Amortissements travaux + Charges chauffage prévisibles

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes prévisibles = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

Propriétaires Occupants

Célibataire		Célibataire + 1 personne à charge		Célibataire + 2 personnes à charge		Célibataire + 3 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 14 360 €	1	< 21 001 €	1	< 25 257 €	1	< 29 506 €	1	+ 4 257 €	1
< 18 409 €	2	< 26 923 €	2	< 32 377 €	2	< 37 826 €	2	+ 5 454 €	2
> 18 409 €	3	> 26 923 €	3	> 32 377 €	3	> 37 826 €	3	+ 5 454 €	3

Couple		Couple + 1 personne à charge		Couple + 2 personnes à charge		Couple + 3 personnes à charge		Par personne à charge supplémentaire	
Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie	Revenu	Catégorie
< 21 001 €	1	< 25 257 €	1	< 29 506 €	1	< 33 774 €	1	+ 4 257 €	1
< 26 923 €	2	< 32 377 €	2	< 37 826 €	2	< 43 297 €	2	+ 5 454 €	2
> 26 923 €	4	> 32 377 €	4	> 37 826 €	4	> 43 297 €	4	+ 5 454 €	4

Les plus-values de valorisation immobilière engendrées par la rénovation énergétique de la résidence ne sont pas prises en compte dans ces scénarios

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 1 - APPARTEMENT T5 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
ITE DES PIGNONS	71 090 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
Total Travaux HT	354 038 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	37 174 €
Total TVA	24 075 €
Total global TTC	415 286 €
Total global TTC / Appt	3 115 €

Réduction des consommations de chauffage	9%
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10 ans
Taux d'intérêt	0,60%
Durée Emprunt collectif classique	10 ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%

Catégorie de Propriétaire	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	Aides accessibles	AIDES ACCESSIBLES							Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans	
					Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Total des aides	Reste à charge TTC après subventions	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes
												Après travaux	Si rien n'est fait	Après travaux	Si rien n'est fait
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	3 115 €	CITE CEE ANAH Habiter Mieux	10 ans	565 €	374 €	0 €	0 €	938 €	2 177 €	92 €		95 €	105 €
	2	< 21 001 €													
	3	< 25 257 €													
	4	< 29 506 €													
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €													
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €													
	2	< 26 923 €													
	3	< 32 377 €													
	4	< 37 826 €													
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €													
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €													
	2	> 26 923 €													
	3	> 32 377 €													
	4	> 37 826 €													
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €													
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €													
	2	> 26 923 €													
	3	> 32 377 €													
	4	> 37 826 €													
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €													
Propriétaire Bailleur "Conventionné"						0 €	374 €	0 €	0 €	374 €	2 742 €	23 €	0 €	0 €	0 €
Propriétaire Bailleur				CEE		0 €	374 €	0 €	0 €	374 €	2 742 €	23 €	0 €	0 €	0 €

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 2 - APPARTEMENT T5 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE	156 398 €
ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	629 384 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	69 194 €
Total Travaux HT	1 137 924 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	119 482 €
Total TVA	77 379 €
Total global TTC	1 334 785 €
Total global TTC / Appt	10 013 €

Réduction des consommations de chauffage	26%	
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	0,60%	
Durée Emprunt collectif classique	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%	

Catégorie de Propriétaire	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES							Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans																					
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Total des aides	Reste à charge TTC après subventions	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait																			
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	10 013 €	10 ans	0 €	710 €	4 486 €	897 €		6 094 €	3 920 €	91 €																						
	2	< 21 001 €																																
	3	< 25 257 €																																
	4	< 29 506 €																																
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €																																
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €										10 013 €	10 ans	345 €	710 €	3 140 €	897 €		5 092 €	4 921 €	101 €		80 €	78 €	105 €									
	2	< 26 923 €																																
	3	< 32 377 €																																
	4	< 37 826 €																																
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €																			10 013 €	10 ans	1 556 €	710 €	0 €	0 €		2 266 €	7 747 €	127 €				
	2	> 26 923 €																																
	3	> 32 377 €																																
	4	> 37 826 €																																
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €	10 013 €	10 ans	1 556 €	710 €	0 €	0 €		2 266 €	7 747 €																			127 €				
	2	> 26 923 €																																
	3	> 32 377 €																																
	4	> 37 826 €																																
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																
Propriétaire Bailleur "Conventionné"												10 013 €	10 ans	0 €	710 €	0 €	0 €		710 €	9 303 €										70 €				
Propriétaire Bailleur														0 €	710 €	0 €	0 €		710 €	9 303 €										70 €	0 €			

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 3 - APPARTEMENT T5 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE	156 398 €
ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	629 384 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	69 194 €
REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE	50 237 €
MENUISERIES DÉJÀ REMPLACÉES	
Total Travaux HT	1 188 161 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,...)	124 757 €
Total TVA	80 795 €
Total global TTC	1 393 713 €
Total global TTC / Appt	10 455 €

Réduction des consommations de chauffage	37%	
Durée Emprunt type "Eco Prêt à taux zéro"	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	0,60%	
Durée Emprunt collectif classique	10	ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%	

Propriétaire Eligible	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES							Reste à charge TTC après subventions	Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans		
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Aide Ville de Lyon		Total des aides	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes	Mensualités moyennes
													Après travaux	Si rien n'est fait	Après travaux	Si rien n'est fait
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	10 455 €	10 ans	0 €	710 €	4 440 €	888 €	1 927 €	399 €	8 364 €	2 091 €	65 €	80 €	67 €	105 €
	2	< 21 001 €														
	3	< 25 257 €														
	4	< 29 506 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €														
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €														
	2	< 26 923 €														
	3	< 32 377 €														
	4	< 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €														
	2	> 26 923 €														
	3	> 32 377 €														
	4	> 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €														
	2	> 26 923 €														
	3	> 32 377 €														
	4	> 37 826 €														
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €														
Propriétaire Bailleur "Conventionné"					0 €	710 €	2 220 €	1 500 €	2 491 €	399 €	7 320 €	3 136 €	8 € *	0 €	-14 € *	0 €
Propriétaire Bailleur					0 €	710 €	0 €	0 €	2 491 €	399 €	3 600 €	6 856 €	42 € *	0 €	-14 € *	0 €

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (*dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)

SIMULATION FINANCIERE - SCENARIO 3 BIS - APPARTEMENT T5 MOYEN

Travaux	Montant
TOITURE TERRASSE	206 455 €
VITRES DANS LES PARTIES COMMUNES (COURS)	72 038 €
REMPLACEMENT DES LAMPES PAR DES DIODES ELECTROLUMINESCENTES	4 455 €
MISE EN PLACE D'UNE VENTILATION HYBRIDE ITE TOUTES PAROIS (HORS BALCONS)	156 398 €
ISOLATION DU PLANCHER BAS	629 384 €
REEQUILIBRAGE DU RESEAU HYDRAULIQUE DE CHAUFFAGE	69 194 €
REMPLACEMENT DES MENUISERIES D'ORIGINES PAR DU DOUBLE VITRAGE	50 237 €
	1 133 649 €
Total Travaux HT	2 321 810 €
Frais liés (MOE EXE, Syndic, DO, SPS,..)	243 790 €
Total TVA	157 883 €
Total global TTC	2 723 483 €
Total global TTC / Appt	20 431 €

Réduction des consommations de chauffage	37%
Durée Emprunt type "Eco PTZ"	10 ans
Taux d'intérêt	0,60%
Durée Emprunt collectif classique	10 ans
Taux d'intérêt effectif global	2,37%

Propriétaire Eligible	Nbr personnes dans le foyer fiscal	Revenu fiscal année 2014	Montant travaux TTC / logement	AIDES ACCESSIBLES								Mensualités Pendant 10 ans		Mensualités Au-delà de 10 ans																														
				Emprunt Collectif	CITE	CEE	Subvention ANAH	Prime "Habiter Mieux"	Aide de la Métropole du Grand Lyon	Aide Ville de Lyon	Total des aides	Reste à charge après subventions	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait	Mensualités moyennes Après travaux	Mensualités moyennes Si rien n'est fait																												
CATEGORIE 1 Propriétaire Occupant "Très Modeste"	1	< 14 360 €	20 431 €	10 ans	0 €	813 €	8 692 €	1 738 €	2 491 €	399 €	14 133 €	6 298 €	98 €																															
	2	< 21 001 €																																										
	3	< 25 257 €																																										
	4	< 29 506 €																																										
	Personne à charge supplémentaire	+ 4 257 €																																										
CATEGORIE 2 Propriétaire Occupant "Modeste"	1	< 18 409 €															20 431 €	10 ans	0 €	813 €	6 085 €	1 600 €	2 491 €	399 €	11 387 €	9 044 €	123 €	80 €	67 €	105 €														
	2	< 26 923 €																																										
	3	< 32 377 €																																										
	4	< 37 826 €																																										
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																										
CATEGORIE 3 Propriétaire Occupant Célibataire "Normal"	1	> 18 409 €																													20 431 €	10 ans	1 735 €	813 €	0 €	0 €	2 491 €	399 €	5 437 €	14 994 €	178 €			
	2	> 26 923 €																																										
	3	> 32 377 €																																										
	4	> 37 826 €																																										
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																										
CATEGORIE 4 Propriétaire Occupant Couple "Normal"	1	> 18 409 €	20 431 €	10 ans	1 735 €	813 €	0 €	0 €	2 491 €	399 €	5 437 €	14 994 €	178 €																															
	2	> 26 923 €																																										
	3	> 32 377 €																																										
	4	> 37 826 €																																										
	Personne à charge supplémentaire	+ 5 454 €																																										
Propriétaire Bailleur "Conventionné"																			0 €	813 €	4 346 €	1 500 €	2 491 €	399 €	9 548 €	10 883 €	73 € *	0 €	-14 € *	0 €														
Propriétaire Bailleur																			0 €	813 €	0 €	0 €	2 491 €	399 €	3 702 €	16 729 €	127 € *	0 €	-14 € *	0 €														

Propriétaires Occupants : Mensualités moyennes = Amortissements travaux + Charges énergétiques prévisibles + Maintenance

Propriétaires Bailleurs : Mensualités moyennes = Amortissements travaux - Contribution du locataire aux économies d'énergie (* dans la limite de 15 ans, décret N° 2012-111 du 27 janvier 2012)