



PLAN DE SAUVEGARDE DE L'ARLEQUIN

—
ATELIER D'INFORMATION
SUR LE FINANCEMENT DU PLAN DE SAUVEGARDE
16 DÉCEMBRE 2019



RAPPEL SUR LE PLAN DE SAUVEGARDE




De la scission aux réhabilitations



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 60 - 120 ARLEQUIN

727 logements


544 logements locatifs sociaux



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 130 - 170 ARLEQUIN

420 logements

254 logements locatifs sociaux





SDH AL
Groupe ActionLogement


 **Plan de Sauvegarde PDS1 – 60/120**


 **Plan de Sauvegarde PDS1 – 130/170**


2018
2020
2024


PDS2 70^E/80


PDS2 100


PDS2 130


PDS2 150


PDS2 170



Objectifs et enjeux partagés

Enjeux généraux

Revaloriser durablement sur le marché immobilier les copropriétés de l'Arlequin

Favoriser le maintien des propriétaires occupants

Améliorer les conditions d'habitat des ménages

Améliorer le vivre-ensemble sur le quartier

Objectifs spécifiques



Réhabilitation
BBC Renov – 20%
(77 kWh_{EP}/m².an)



Améliorer la sécurité incendie, le confort et l'aspect des parties communes



Consolider la part de propriétaires occupants



Améliorer la gestion et le fonctionnement des copropriétés



Assurer l'entretien à terme



Proposer un accompagnement social et financier



LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

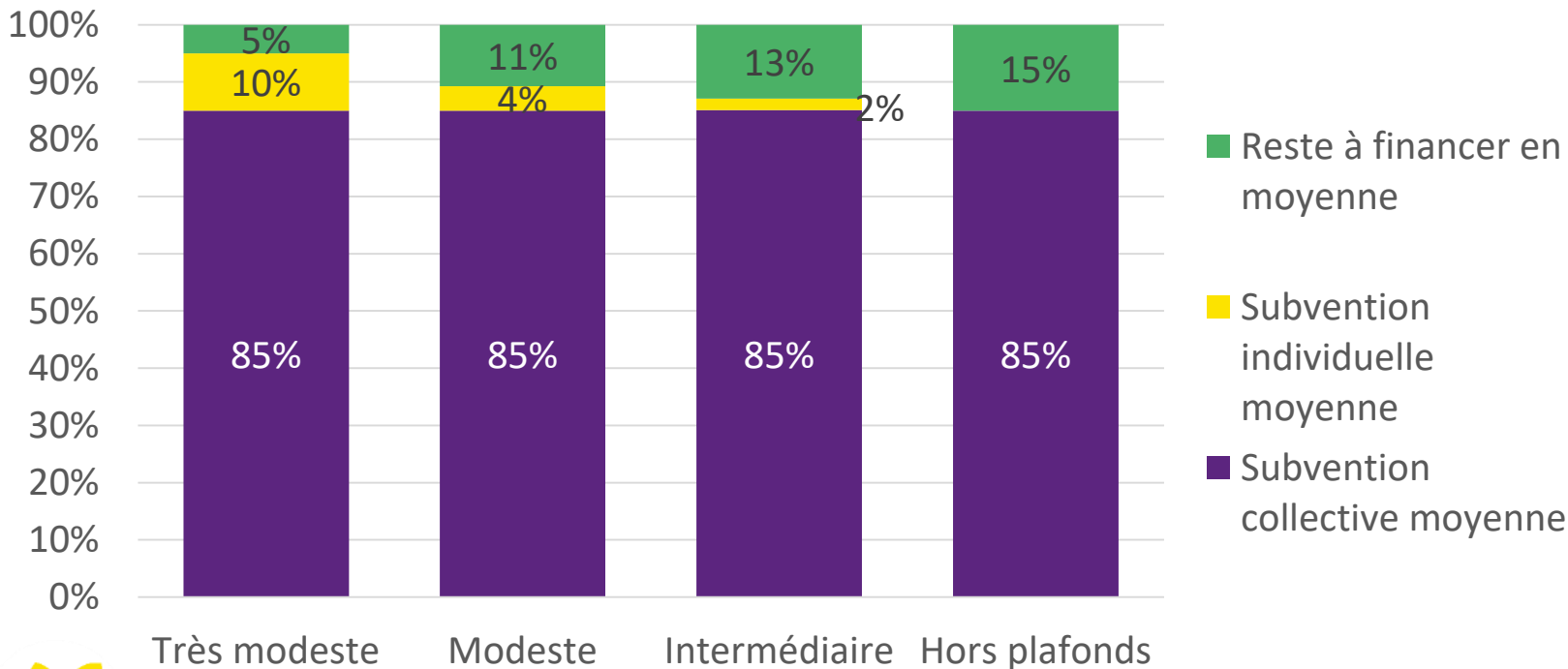


Des subventions collectives et individuelles :

Répartition du financement des travaux dans le cadre du PDS 2 :

- Les aides collectives seront calculées selon le principe d'un reste à charge par copropriétaire ;
- A cette subvention collective viendront s'ajouter des subventions individuelles qui seront fonction des ressources des propriétaires occupants.
- Au global entre 5 et 15% du coût des travaux sera à la charge des copropriétaires

Principe de financement des quotes-parts travaux





Le principe du reste à charge

Le reste à charge représente la part à financer par les copropriétaires. Pour les travaux du plan de sauvegarde, il a été établi un objectif de reste à charge de 10 500 € pour un T4, ajusté à la typologie des logements.



Propriétaires de logements privés

10 500 € de reste à charge pour un T4 moyen

adapté selon les tantièmes de chaque logement

Le reste à charge avant subvention individuelle a été estimé à :

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Reste à charge par logement	3 000 €	6 000 €	8 000 €	10 000 €	13 000 €	15 000 €	20 000 €
	à	à	à	à	à	à	à
	4 000 €	7 000 €	9 000 €	11 000 €	14 000 €	16 000 €	22 000 €



Des subventions individuelles

Pour les copropriétaires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources de l'Anah, des aides complémentaires :



Des aides individuelles pour les propriétaires occupants les plus modestes

Plafond de ressources	Reste à charge	% de subvention individuelle
Très modeste	3 500 €	65%
Modeste	7 500 €	30%
Intermédiaire	9 000 €	15%

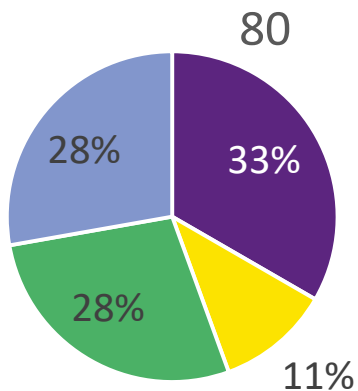
Plafonds de ressources 2019 (revalorisé chaque année)

Nombre de personnes	Très modeste	Modeste	Intermédiaire
1	14 790 €	18 960 €	23 700 €
2	21 630 €	27 729 €	34 661 €
3	26 013 €	33 346 €	41 683 €
4	30 389 €	38 958 €	48 698 €
5	34 784 €	44 592 €	55 740 €
Par personne sup.	4 385 €	5 617 €	7 021 €

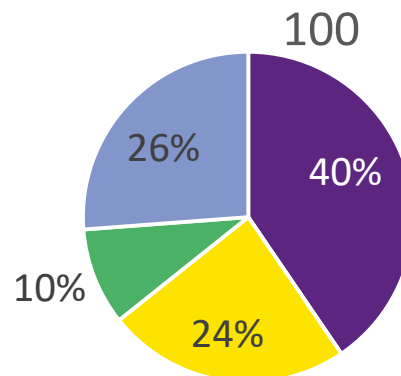


Estimation des aides individuelles

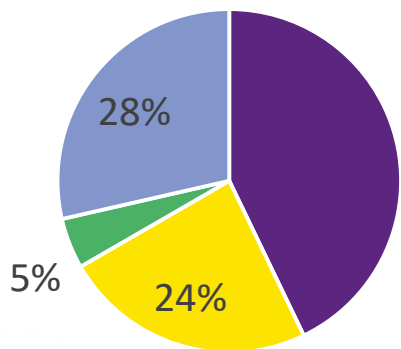
Rappel des résultats de l'enquête sociale réalisée en 2018 : part des copropriétaires occupants selon les catégories de revenus par future copropriété



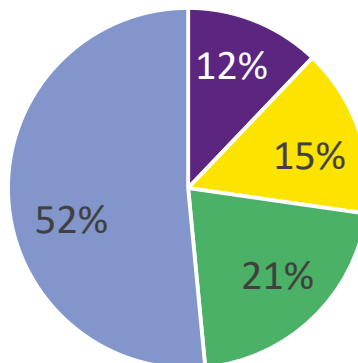
- Très modeste
- Modeste
- Intermédiaire
- Hors Plafonds



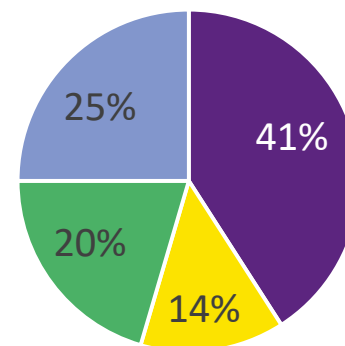
130



150



170





Pour chaque copropriétaire :

Le calcul du reste à charge se fait individuellement en fonction de la situation personnelle au moment du vote des travaux (2022)

Estimation du reste à charge final :

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Hors plafond :	3 000 €	6 000 €	8 000 €	10 000 €	13 000 €	15 000 €	20 000 €
	à	à	à	à	à	à	à
	4 000 €	7 000 €	9 000 €	11 000 €	14 000 €	16 000 €	22 000 €
Intermédiaire :	2 500 €	5 100 €	6 800 €	8 500 €	11 000 €	12 750 €	17 000 €
	à	à	à	à	à	à	à
	3 500 €	6 000 €	7 700 €	9 500 €	12 000 €	13 600 €	18 700 €
Modeste :	2 100 €	4 200 €	5 600 €	7 000 €	9 100 €	10 500 €	14 000 €
	À	À	à	à	à	à	à
	2 400 €	4 900 €	6 300 €	7 700 €	9 800 €	11 200 €	15 400 €
Très modeste :	1 000 €	2 100 €	2 800 €	3 500 €	4 550 €	5 250 €	7 000 €
	À	À	à	à	à	à	à
	1 400 €	2 500 €	3 150 €	3 850 €	4 900 €	5 600 €	7 700 €



Financement du reste à charge

Des solutions de financement seront proposées aux copropriétaires

- Chaque copropriétaire pourra faire un prêt auprès de sa banque,

Des solutions pourront être proposées via URBANIS :



- Prêt collectif (sans solidarité entre les copropriétaires),
- Pour les salariés du privé, possibilité d'un prêt à 1% via Action Logement,
- Pour les copropriétaires exclus d'un financement classique, possibilité de prêts solidaires (étudié au cas par cas).

Exemple de mensualité sur 10 ans au taux de 1%

Capital emprunté	Remboursement par mois
3 500 €	30 €
5 000 €	44 €
7 500 €	66 €
10 000 €	88 €
15 000 €	132 €
20 000 €	176 €

A terme après travaux, une économie d'environ 25% sur les charges de copropriété annuelles. (estimation sur la base de 50% d'économie sur les charges de chauffage).