

Rénov'Energie

Réunion DIAGNOSTIC énergétique et financier

Mardi 24 novembre 2020 13H00

Seneffe.

But d'une réunion de diagnostic énergétique et financier :

1. Effectuer un bilan énergétique simplifié de l'habitation
2. Identifier les travaux de rénovation énergétique les plus pertinents
3. Evaluer les économies d'énergies qui en découlent
4. Cerner le potentiel financier du candidat rénovateur en tenant compte des éventuelles aides publiques et dégager les types de financement possibles.

1. Consommation d'énergie

La consommation annuelle en chauffage est de 34.450 kWh thermique de gaz + pellets et la consommation électrique annuelle est de 6.980 kWh.

2. Les travaux de rénovation envisagés sont :

- L'isolation des toitures par l'intérieur avec finition, avec des éco-matériaux de haute densité afin d'améliorer l'inertie thermique et le confort en été
- Le remplacement de la couverture de la toiture inclinée principale
- L'isolation de murs par l'extérieur sauf la façade (avec crépi de finition – petit permis urbanisme)
- L'isolation du plafond des caves et du sol de l'annexe arrière
- Le remplacement de certains châssis
- Chauffage : isolation des tuyaux dans les caves
- Le placement de photovoltaïque.

3. Les économies d'énergie envisageables

Consommation chauffage actuelle	kWh	Coûts kWh	Coûts /an	Economies %	Economie Financière
	34450	0,07	2.412 €		
Economies isolation du toit	-8341			24%	584 €
Economies isolation des murs	-8697			33%	609 €
Economies remplacement des châssis	-2454			14%	172 €
Economies Isolation du sol	-1710			11%	120 €
Economies chaudière	0			10%	0 €
Economies chaudière biomasse	0			0%	0 €
Economies : Pompe à chaleur haute T°	0			0%	0 €
Economies : Poêle à bois	0			0%	0 €
Economies : Poêle à pellet	0			0%	0 €
Boilers ECS ou PAC	0			0%	0 €
Economies : VMC	0			0%	0 €
économie nouveau combustible				0%	0 €
Consommation électricité actuelle					
	kWh	Coûts kWh	Coûts /an	Economies %	Economie Financière
	6980	0,25	1.745 €		
Economies : Photovoltaïque	5415			78%	1.354 €
TOTAL économies annuelles					2.838 €

4. Coût net des investissements et autofinancement

Pour l'ensemble des travaux

L'investissement total sera de 92.647 € moins les primes de 21.487 € (à confirmer par un audit) et la réduction fiscale de 3.200 €, l'investissement net sera de 67.960 €.

Une réduction fiscale de 30 % (plafonnée à 3.200 €/an) est en effet possible sur l'isolation de la toiture.

Montant à financer	92.647 €
Possible en renopack/rénoprêt	60.000 €
Total des primes classiques 2019	19.652 €
Total des primes Ecomatériaux 2019	21.487 €
Réduction fiscale	3.200 € à récupérer deux ans après
Total des investissements nets	67.960 €
Economie d'énergie annuelle (en €/an)	2.838 €/an

Financement

Les économies d'énergie annuelles seront d'environ 2.838 € (dont 1.354 € d'électricité), économies qui peuvent participer au remboursement d'un emprunt.

Trois formes d'emprunt sont possibles :

- Le prêt Ecopack/Rénopack à 0% de 60.000 € (montant total moins les primes prises en charge par la société de crédit social) durant une durée à négocier avec la société de crédit (durée maximale possible : 30 ans) ; le tableau ci-dessous a fait l'exercice pour une durée de 15 ans ou 20 ans ; d'autres calculs peuvent être aisément réalisés car il s'agit d'un simple calcul de proportionnalité. La durée pour l'octroi de ce type de prêt est de l'ordre de 3 à 4 mois. Avec cette limitation du montant maximal pouvant être emprunté, vous devrez apporter en propre ou par un autre emprunt le solde de 11.160 €.
- Le prêt à tempérament, qui est un prêt spécifique Rénovation auprès de certaines banques avec un taux d'intérêt relativement faible ; le montant à emprunter est souvent le montant maximal, primes comprises, car celles-ci ne seront payées que 6 mois après l'introduction de la demande qui, elle, doit être faite dans les 4 mois qui suivent les travaux ; le calcul ci-dessous montre un exemple avec un taux d'intérêt de 1,8%/an. A noter que la durée de ce type de prêt est limitée à 10 ans.
- L'en-cours sur un prêt hypothécaire, qui est souvent une solution intéressante pour les jeunes ménages, surtout si le taux d'intérêt est faible ; l'intérêt de cette solution est que la durée peut-être plus longue (donc les mensualités à payer plus faibles).

Type de prêt	Montant emprunt	Taux	Durée (années)	Annuités	Mensualité	Economie énergie/mois	Mensualité nette
Eco-Rénopack	60.000	0,00%	15	4000	333	-236	97
	60.000	0,00%	20	3000	250	-236	14
Tempérament	92.647	1,80%	10	10206	851	-236	614
Encours sur hypothèque	92.647	2,10%	30	4194	349	-236	113

Les annuités du remboursement du prêt sont en colonne 5 et les mensualités en colonne 6.

Pour avoir une idée complète de la situation financière, il convient également de déduire les économies d'énergie attendues chaque année grâce aux travaux réalisés.

Après la fin du remboursement du prêt, le gain annuel sera 2.838 €/an ou 236 €/mois grâce aux économies d'énergie, ceci sans compter l'augmentation du coût de l'énergie due à l'inflation.

5. Procédures administratives à réaliser

A ce stade de votre démarche de rénovation énergétique, **la première chose à faire est de décider la réalisation d'un audit énergétique complet par un auditeur agréé**, ceci afin de pouvoir bénéficier de l'octroi des primes de la Région wallonne (évaluées dans votre cas à 13.935 € possibles).

Comme convenu en réunion, un de nos auditeurs partenaires va être contacté.

Le coût annoncé de son audit est d'environ 990 € TVAC, audit pour lequel vous aurez également droit à l'octroi d'une prime de 220 €.

Compte tenu du fait qu'un tel audit peut durer deux mois, **nous conseillons de demander en parallèle des devis aux entreprises pour les travaux déjà identifiés ensemble, travaux pour lesquels nous allons également contacter nos entreprises partenaires.**

Je reste à votre disposition si vous souhaitez des informations complémentaires
