

## Aide au projet

### Volet financier



#### Les prix

Les différents ouvrages vus ces dernières années en construction ou réfection donnent des estimations de l'ordre de 1.500 € à 2000 €/m<sup>2</sup> selon qu'il y a plein pied ou niveau, ascenseur ou pas, choix des matériaux, prix du terrain, méthodes de chauffage, etc... Il est prudent d'ajouter une prévision d'aléas de 2 à 3% du montant des travaux.

#### La recherche d'un financement

Du financement totalement privé au financement totalement public, tout est imaginable selon les opportunités locales et les désirs des acteurs.

L'avantage de l'autofinancement est lié à celui d'un investissement privatif. Les acteurs restent propriétaires des murs Cette formule est à privilégier si les acteurs pensent rester au moins 15 ans en place et ont des capacités à emprunter.

Le financement par un investisseur privé ou public est à choisir si les acteurs désirent rester locataires.

#### Financement privé par les acteurs

La mise en concurrence des banques est engagée lorsque le prix de l'ouvrage est mieux défini par l'architecte.

La négociation repose sur le taux, mais aussi sur d'autres éléments : garanties hypothécaires ou non, frais de remboursements anticipés, frais de dossiers, frais de fonctionnement de compte, et surtout sur le coût des assurances.

#### Financement privé par des investisseurs

Si les acteurs ne désirent pas investir (jeune professionnel incertain de son avenir, ou âgé, trop proche de la retraite, ou encore par manque de moyens), il est logique de chercher un investisseur.

Des investisseurs privés existent qui apportent les fonds pour augmenter leur portefeuille de logements locatifs.

#### Financement public par des investisseurs

Les collectivités territoriales peuvent se montrer intéressés d'investir, dans le cadre d'une réflexion d'aménagement du territoire. Elles bénéficient de taux de prêts avantageux pouvant permettre des loyers modérés. Communes, intercommunalités, conseils généraux ou régionaux sont dans cette démarche dans certaines régions.

## Aides au financement

Des collectivités territoriales, sans investir elles-mêmes, peuvent proposer des subventions au bâti dans certaines régions. Vous renseigner auprès de votre URML, de votre syndicat ou directement auprès de votre Conseil Général et Régional.

