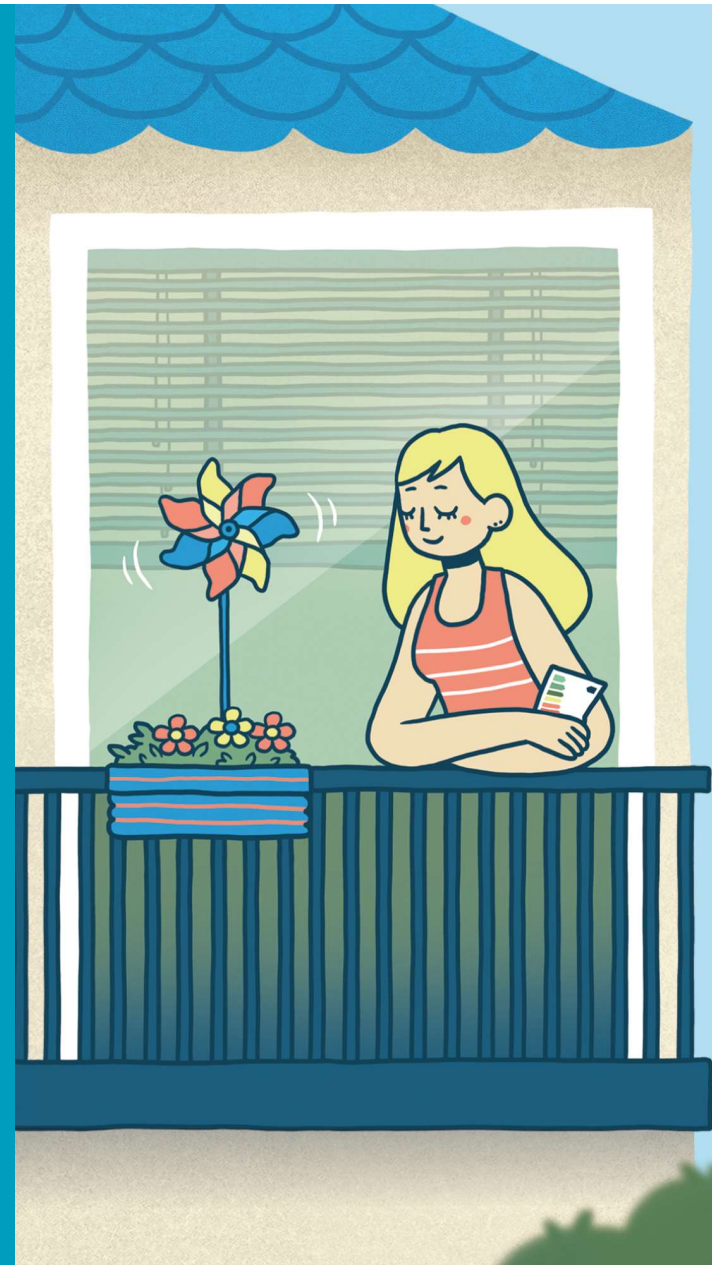


Les prêts collectifs

Un outil essentiel de financement des projets en copropriété



Au programme



- I. Introduction, présentation
- II. Les étapes et les acteurs d'un projet en copropriété
- III. Rappel des aides collectives pour les travaux
- IV. Les différents types de prêts collectifs
 - Eco-Prêt à taux zéro
 - Prêt avance de subvention
 - Autres prêts collectifs (Copro 100)
- V. Déroulé type d'un dossier de prêt collectif
- VI. Les rôles des différents intervenants : AMO, banque, syndic

Grand Paris Seine Ouest Energie

Des outils pour les copropriétés



Les **Conseillers Seine Ouest Rénov'** de l'ALEC, spécialistes de la rénovation énergétique

- Conseil neutre, indépendant et gratuit
- Pré-instruction des aides aux études de la Métropole du Grand Paris

Le **Coach Copro**, outil facilitateur de projets de rénovation en copropriété

- Plateforme web gratuite d'accompagnement des copropriétés

Des **animations** dédiées aux copropriétés

- Conférences, rencontres copros
- Visites de projet en cours
- Balades thermographiques ...

<https://www.gpso-energie.fr/agenda/>



La rénovation énergétique globale d'une copropriété

Définition : rénovation énergétique globale

Réalisation d'un ensemble de travaux (exemple : isolation des murs, changement du système de chauffage, amélioration de la ventilation)

Quel intérêt ?

- Gain de temps et d'argent
- Cohérence du programme de travaux
- Aides fléchées

Temporalité d'une rénovation globale :



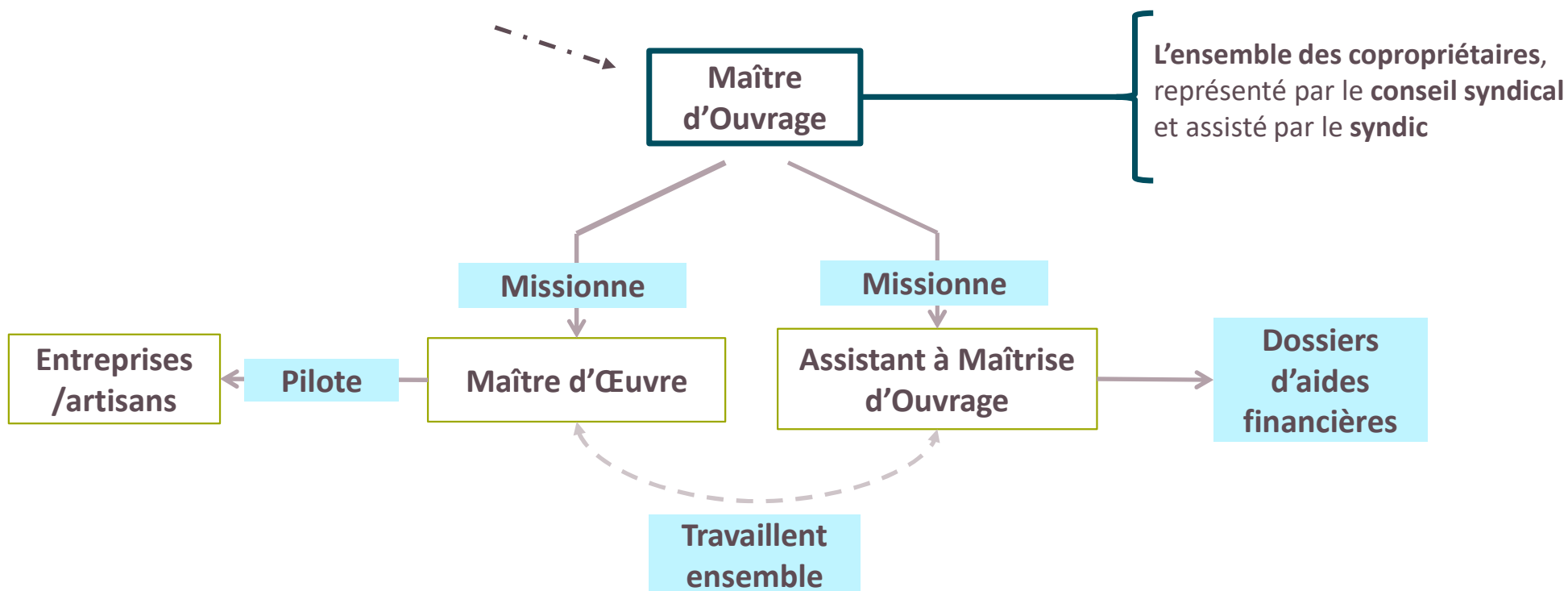
Vanves, 2023



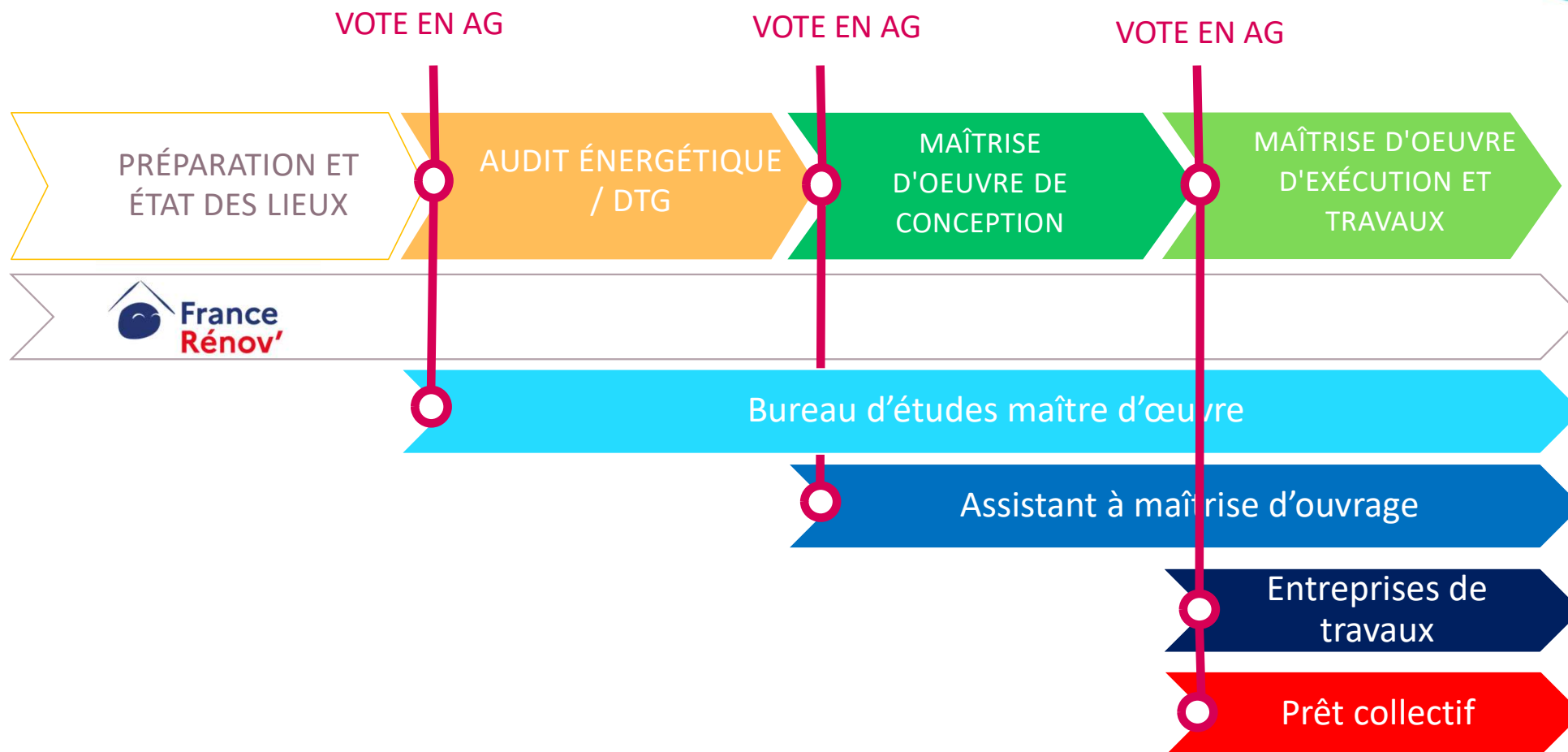
Les étapes d'un projet de rénovation en copropriété

Les acteurs de la rénovation énergétique en copropriété

Le conseiller Seine Ouest Rénov'
tiers de confiance tout au long du projet



Les interventions des différents acteurs





Bref rappel des aides publiques pour les travaux

Aides financières pour tous les travaux de rénovation énergétique



Conditions :

- Avoir recours à une entreprise ayant le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)
- Respecter des critères techniques
- Solliciter l'aide avant de signer les devis

1. La TVA à taux réduit : 5,5%

Directement sur le devis des entreprises de travaux

2. Les certificats d'économie d'énergie (CEE)

Prime à demander auprès d'un fournisseur d'énergie.

Les fournisseurs « rachètent » une partie de vos économies d'énergie

AUDIT

CONCEPTION

TRAVAUX

Ma Prime Renov' Copropriété : une aide collective pour les travaux collectifs



	Premier niveau	Deuxième niveau
Gain énergétique	35%	50%
Plafond de dépense éligible	25 000€ /logement	
Taux de financement	30%	45%
Plafond d'aide versée	7 500€/logement	11 250€ /logement

Bonus	
Sortie de passoire : F / G → D	+10% de prise en charge
Copropriété fragile (8% d'impayé à l'année n-2)	+ 20% de prise en charge

Conditions :

- Présenter un programme de travaux correspondant à un gain énergétique validé par un audit
- Être accompagné par un AMO
- **75% de résidence principale (65% si < 20 logements)**
- Maître d'œuvre obligatoire pour travaux de plus de 100 000€
- Immatriculation au registre des copropriétés
- Immeuble de plus de 15 ans

AUDIT

CONCEPTION

TRAVAUX



Les différents types de prêts collectifs



■ Un pôle d'expertise

15 ans d'expertise dans le financement des copropriétés franciliennes (dont Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat, plans de sauvegarde...)

Intégration au 1^{er} avril 2019 des activités de financement des copropriétés issues du Crédit Foncier :

- Création d'un secteur commercial dédié aux syndicats, administrateurs de biens et aux copropriétés
- Pôle d'expertise sur les financements complexes : ECO PTZ copropriétés, Pré financement des subventions pour les copropriétés « saines financièrement » (cf taux d'impayés d'arriérés de charges courantes hors appels de fonds de travaux en tantième)

En Ile-de-France, 4 Chargés d'Affaires, sectorisés par code postal du Syndic, sont les interlocuteurs dédiés des syndicats et des AMO

■ Nos solutions de financement

ECO-PTZ Copropriété

- Prêt aidé et réglementé par l'Etat destiné aux travaux d'économie d'énergie en copropriété, Les travaux doivent être réalisés par des entreprises détenant le label « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE)
Prélèvement sur le compte bancaire de chaque adhérent
- Durée possible : 15 ans et 20 ans en cas de performance énergétique globale
- ECO PTZ par actions

Avance de Subventions

- Un préfinancement jusqu'à 100% des subventions collectives (et des subventions individuelles sous conditions) sur une durée max. de 36 mois

Prêt collectif « COPRO 100 »

- Prêt à adhésion volontaire des copropriétaires désirant en bénéficier (sous réserve d'acceptation du dossier)
Prélèvement sur le compte bancaire de chaque adhérent
- Durée maximale de remboursement de 20 ans (prêt multi-durées)

Pas de conditions d'âge, ni questionnaire santé

> Tous ces prêts (sauf l'avance de subventions) sont garantis par un cautionnement obligatoire souscrit auprès de la CEGC qui permet la non solidarité entre les copropriétaires adhérents au prêt

■ ECO PTZ COPROPRIETE



LES AVANTAGES

Un financement à taux zéro : les intérêts du prêt sont intégralement pris en charge par l'État

Un prêt cumulable avec la plupart des dispositifs d'aides, subventions pour la rénovation énergétique

Un prêt ouvert aux copropriétaires occupants comme aux bailleurs (dès lors que le logement financé est la résidence principale du locataire), aux SCI soumise à l'IR

Une absence de solidarité entre les copropriétaires en cas d'impayé, le prêt étant garanti par une société de caution

Pas de limite d'âge, de questionnaire santé

Pas de frais de dossier, ni d'indemnité de remboursement anticipé

Des frais de caution (0,36% par exemple pour ECO PTZ de 20 ans)

Un paiement direct des entreprises assuré par la Caisse d'Épargne IDF avec l'ouverture du compte travaux (sans frais, sans moyen de paiement)

■ POINTS D'ATTENTION ECO PTZ



Pas de vote d'emprunt sans vote préalable des travaux (possible dans le même AG) - envoi du projet de contrat ECO PTZ personnalisé

ATTENTION : sans vote de travaux sur les parties privatives d'intérêt collectif (ex : fenêtres), leur financement par un prêt collectif ne sera pas possible



Voter les 3 emprunts (AVANCE DE SUBVENTIONS / ÉCO-PTZ « COPROPRIÉTÉ » / COPRO 1) au cours de la même AG pour faciliter l'instruction

- Construire avec l'architecte / AMO un plan de trésorerie prévisionnel en fonction du calendrier de travaux, qui va conditionner :
 - les modalités de l'emprunt et le rythme de déblocage des fonds,
 - le calcul des provisions éventuelles pour les intérêts intercalaires,
 - et les effets sur la pointe de trésorerie du syndic ...
- Attention au délai de 3 ans pour l'Éco-PTZ « copropriété » : les travaux financés doivent être réalisés et justifiés dans un délai de 36 mois à compter de l'édition du contrat de prêt définitif.

■ AVANCE DE SUBVENTIONS



LES AVANTAGES

- Durée maximale de 36 mois
 - Sans assurance ni frais de dossier
 - Sans cautionnement : le prêt est garanti par le versement irrévocable des subventions sur le compte spécifique travaux ouvert à la Caisse d'Épargne Île-de-France au nom du syndicat des copropriétaires
 - Pas d'avance de fonds à effectuer de la part des copropriétaires pour le montant des subventions accordées (les subventions n'étant versées qu'à la fin des travaux sur le compte travaux ouvert à la Caisse d'Épargne Île-de-France)
 - Un démarrage des travaux plus rapide
 - La possibilité, sous conditions, de préfinancer également les subventions individuelles

■ COPRO 100



LES AVANTAGES

Adhésion volontaire des copropriétaires désirant en bénéficier

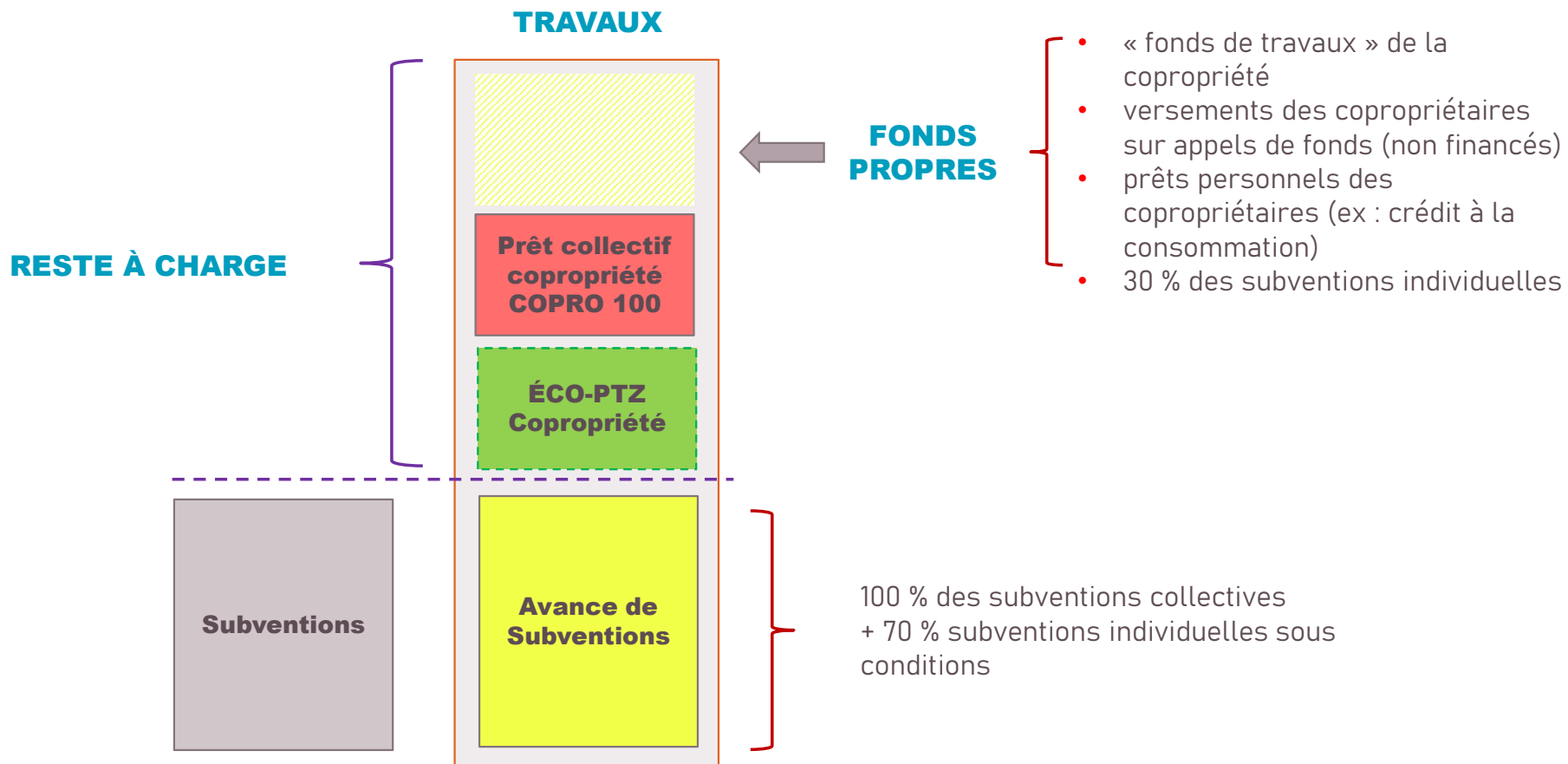
Financement des travaux régulièrement votés sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur des parties privatives

Durée pouvant aller jusqu'à 20 ans, choix possible entre plusieurs durées

Prélèvement des échéances effectué par la Caisse d'Épargne Ile-de-France directement sur les comptes bancaires des copropriétaires participant au prêt

Absence de solidarité entre les copropriétaires en cas d'impayé. Le prêt est garanti par notre société de caution

■ POINTS D'ATTENTION





Le déroulé type d'une démarche de prêt collectif



■ Le déroulé d'une demande de prêt copropriété

AVANT L'ENVOI DE LA CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

La Caisse d'Épargne IDF fournit tous les documents nécessaires à présenter pour le vote des travaux et le recours à l'emprunt (projet de contrat, résolutions d'emprunt...) à votre syndic. Documents actualisés trimestriellement

PENDANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les travaux et le recours à l'emprunt doivent être votés lors de l'Assemblée Générale

APRÈS L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les copropriétaires ont deux mois pour notifier au syndic leur souhait de participer à l'emprunt collectif

Une demande de prêt doit être complétée et signée par le syndic et adressée à la Caisse d'Épargne IDF avec l'ensemble des documents demandés (adhésions des copropriétaires, ...)

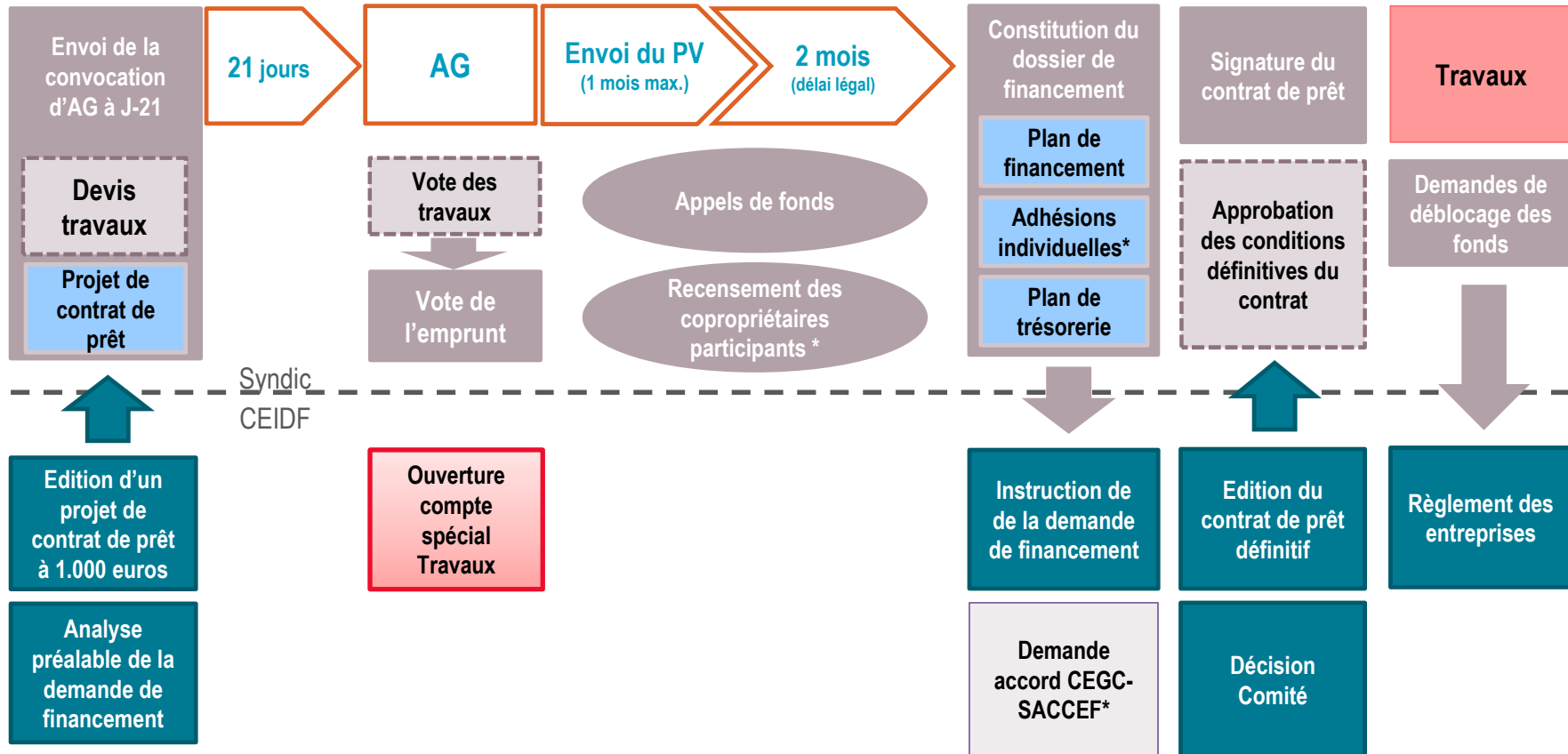
- Après étude et acceptation du dossier complet, la Caisse d'Épargne IDF envoie au syndic un contrat de prêt à lui retourner signé

Condition pour adhérer : le copropriétaire doit être à jour de ses charges courantes (hors appel de fonds de travaux) sans retard de plus de 2 trimestres sur les 12 derniers mois



MODE OPÉRATOIRE

(AVEC ECO-PTZ ET/OU SUBVENTIONS)



(*) Sauf pour le préfinancement des subventions

Document à caractère publicitaire et sans valeur contractuelle



Les acteurs du prêt collectif

Quelles sont les banques qui proposent des prêts collectifs en Ile de France aujourd'hui ?



Seules 2 banques proposent actuellement ce type de prêt :

- BNP Paribas via Domofinance : Prêt à taux zéro collectif et Prêt collectif simple
- Caisse d'Epargne Ile de France : Prêt à taux zéro collectif, Prêt collectif simple (Copro 100), et avance de subvention

Rôle de l'AMO, du syndic et de la banque pour le montage du prêt

- La répartition des tâches entre le syndic et l'AMO gagne à être clair dès le début de la phase conception
- La copropriété doit identifier très tôt si elle veut faire un prêt collectif

AMO : missions socles

- Plan de financement
- Dossiers d'aide Ma Prime Rénov' et CEE

Syndic : mission socle

- Rédaction PV d'AG
- Gestion des appels de fonds et des ordres de service

Banque

- Contrat de prêt
- Gestion du compte travaux

?

- Recensement des copropriétaires intéressés
- Montage du dossier de prêt collectif

Courtier bancaire spécialisé

