



Juin 2015



ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO COPROPRIÉTÉS

Formation Partenaires


Contexte et enjeux



Contexte

-  Pour répondre aux attentes des pouvoirs publics, le Crédit Foncier distribue un nouveau produit, appelé Éco-prêt à taux zéro Copropriétés
-  Les syndicats de copropriété ont l'obligation de réaliser un audit énergétique pour les copropriétés de 50 lots ou plus avant le 1^{er} janvier 2017

Enjeux

-  La performance énergétique des logements constitue un enjeu majeur pour les pouvoirs publics

Éco-prêt 0%
Pour la rénovation
énergétique de l'habitat

Qu'est ce que l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



- 🏠 L'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés est
 - 🌸 Un prêt collectif
 - 🌸 À taux zéro (taux nominal)
 - 🌸 Octroyé au syndicat des copropriétaires
 - 🌸 Pour le compte des copropriétaires qui souhaitent y adhérer
- 🏠 Il permet de financer
 - 🌸 Les travaux d'économie d'énergie des bâtiments de la copropriété (sous conditions) réalisés par des professionnels RGE, dans des copropriétés de logements occupés en résidence principale, achevées avant le 01/01/1990 (pour les logements situés en France métropolitaine)
 - 🌸 Les éventuels frais induits par ces travaux



Qu'est ce que l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



-  Un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés peut porter sur un ou plusieurs bâtiments de la copropriété
-  Un seul Éco-prêt à taux zéro Copropriétés s peut être accordé pour un même bâtiment de la copropriété

Éco-prêt 0%





Pour la rénovation
énergétique de l'habitat



CRÉDIT FONCIER

Que finance l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



-  L'éco-prêt à taux zéro copropriétés permet de financer certains travaux d'économie d'énergie à condition qu'ils n'aient pas débuté avant la date d'envoi de la convocation à l'AG comprenant le projet de contrat de prêt
 -  **Catégorie 1** : action simple ou bouquets de travaux → au moins une action d'amélioration de la performance énergétique
 -  **Catégorie 2** (réservée aux bâtiments achevés après le 1er janvier 1948) : amélioration de la performance énergétique → atteinte d'un niveau de « performance énergétique globale » minimal
 -  **Catégorie 3** : assainissement → réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie

 **A noter : il est impossible de cumuler plusieurs catégories**








 Ces travaux peuvent porter sur

-  Les parties communes de la copropriété
-  Les parties privatives faisant l'objet d'une rénovation

d'intérêt collectif

Focus sur la catégorie 1: action simple ou bouquet de travaux



-  Les travaux éligibles à la catégorie 1 (action simple ou bouquet de travaux) sont
-  Isolation thermique des toitures (sans minimum de surface requis)
 -  Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur (sans minimum de surface requis)
 -  Isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur (sans minimum de surface requis)
 -  Installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire
 -  Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
 -  Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable



Focus sur la catégorie 2 : amélioration de la performance énergétique globale



Amélioration de la performance énergétique globale

- ❁ Concerne les logements achevés entre le 01/01/1948 et le 01/01/1990 et situés en France hors DOM
- ❁ Le principe : réaliser un ensemble de travaux visant à limiter la consommation énergétique du logement pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires sous un certain seuil
- ❁ La détermination de « performance énergétique minimale » dépend de la performance actuelle du logement et s'exprime en kWh ep/m²/an*

Consommation avant travaux	Seuil à atteindre après travaux
> = 180 kWh ep/m ² /an	< 150 kWh ep/m ² /an
< 180 kWh ep/m ² /an	< 80 kWh ep/m ² /an



*ep=ENERGIE PRIMAIRE : c'est l'énergie qu'il faut puiser dans la nature (charbon, uranium, gaz, fioul, bois...) pour fournir au logement, après éventuelle transformation, les KWh d'énergie finale nécessaires. La consommation primaire d'un logement dépend de sa localisation (zone climatique et altitude).






Focus sur la catégorie 3 : assainissement



Assainissement :

-  Travaux de réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif, par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et les travaux induits (par exemple le terrassement)
 -  Fosses septiques et dispositifs de traitement des eaux usées pour les logements non raccordés au tout à l'égout.

A noter :

-  Depuis la loi sur l'eau de 1992, renforcée en 2006, les habitations non raccordées au réseau public de collecte doivent s'équiper d'une installation spécifique
-  Il s'agit de travaux obligatoires dans le cadre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques
-  Pour cette catégorie pas besoin d'une qualification RGE



Quels sont les montant et durée de l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?








 Le montant et la durée de l'éco-prêt à taux zéro copropriétés dépendent de la catégorie de travaux réalisés

	Catégorie 1			Catégorie 2	Catégorie 3
	« Action simple »	« Bouquet de travaux »			
		2 travaux	3 travaux au plus	« Performance énergétique globale »	« Assainissement non collectif »
Montant maximal de prêt par logement	10 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €
Durée maximale du prêt	10 ans	10 ans	15 ans	15 ans	10 ans



Quels sont les montant et durée de l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?












-  Le montant du financement est limité à 100% des travaux éligibles hors frais
-  Le cas échéant, les frais seront à financer sur des fonds propres ou à l'aide d'un prêt complémentaire de la gamme Copro du Crédit Foncier
 - * Copro 100
 - * Copro 1
 - * Copro avance de subvention
-  Le montant maximal de prêt pour la copropriété correspond au montant maximal de prêt par logement multiplié par le nombre de logements concernés par le prêt dans la limite de la somme des quotes-parts
-  Si le montant des travaux est supérieur à ce montant, la différence devra être financée sur des fonds propres ou à l'aide d'un prêt complémentaire de la gamme Copro du Crédit Foncier
-  Pour le copropriétaire, la part de prêt est plafonnée à sa quote-part de travaux



Calcul du montant maxi finançable





-  **Exemple 1** : une copropriété avec 4 logements réalise une action de travaux
-  1 copropriété avec 1 seul bâtiment comprenant 4 logements appartenant chacun à 1 copropriétaire différent
 -  Nombre d'adhérents : 3 copropriétaires possédant 80% des quotes-parts (répartition des quotes-parts indiquée dans le tableau ci-après)
 -  Travaux : isolation des toitures : 1 « action simple » de la Catégorie 1 (10 000 € par logement)
 -  Montant total des travaux : 27 000 €
 -  Montant plafond : 3 X10 000 € soit 30 000 €
 -  Montant des travaux à payer par l'ensemble des copropriétaires participant à l'emprunt : 80% de 27 000 € = 21 600€
 -  Le montant maximal de l'Eco-prêt copropriétés est donc de **21 600 €** (< plafond 30 000 €)
 -  Donc, dans ce cas **le montant maximum d'emprunt pour chaque copropriétaire adhérent s'établit au prorata des quotes-parts des 3 logements sur la base des 21 600 € de travaux**

Calcul du montant maxi finançable



 **Exemple 1** : une copropriété avec 4 logements réalise une action de travaux (suite)

	Répartition des quotes-parts des copropriétaires	Eco PTZ	Autre Prêt ou paiement sur fonds propres
Logement n°1	17%	4 590 €	
Logement n°2	33%	8 910 €	
Logement n°3	30%	8 100 €	
Logement n°4 (non adhérent)	20%		5 400 €
Total	100%	21 600 €	5 400 €

-  Ainsi, le logement adhérent n°1 détient 17% des quotes-parts dans la copropriété
-  Le montant maximum auquel il aura droit s'élève à 4 590 €, soit $27\,000 \text{ €} \times 17\%$



Quelles sont les conditions d'obtention d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



- 🏠 Qui est le bénéficiaire de l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?
 - 🌿 Le Syndicat des copropriétaires

- 🏠 Quelles sont les copropriétés concernées ?
 - 🌿 Au moins 75% des quotes-parts de copropriété doivent être comprises dans des lots :
 - ✳ affectés à l'usage d'habitation
 - ✳ utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale
 - 🌿 Les bâtiments faisant l'objet des travaux doivent avoir été achevés avant le 1^{er} janvier 1990 et après le 1^{er} janvier 1948 pour les travaux de catégorie 2
 - 🌿 Les bâtiments doivent être situés sur le territoire français (Le Crédit Foncier intervient en France métropolitaine uniquement)



Quelles sont les conditions d'obtention d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



- ❏ Quels sont les logements concernés ?
 - ❏ Les logements utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale par un propriétaire ou son locataire
 - ❏ Les logements appartenant à des copropriétaires adhérant au prêt ne doivent pas déjà avoir déjà fait l'objet d'un Éco-prêt à taux zéro individuel
 - * Le copropriétaire certifie sur l'honneur sur son bulletin d'adhésion que son logement n'a pas fait l'objet d'un Éco-prêt à taux zéro individuel



ÉCO-PRÊT 0 %
Pour la rénovation
énergétique de l'habitat





Quelles sont les conditions d'obtention d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



Qui réalise les travaux ?

-  Depuis le 1^{er} septembre 2014, afin de respecter le principe d'éco-conditionnalité, **les travaux des catégories 1 et 2** doivent impérativement être réalisés par un artisan ou une entreprise du bâtiment détenant la qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)
-  L'attestation RGE doit être fournie au dossier de prêt

La qualification RGE

-  Elle a vocation à mettre en évidence un savoir-faire ou une spécialisation de l'entreprise dans les domaines de la performance énergétique et/ou des installations d'énergie renouvelable (plus de détails sur <http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-mention-RGE-Reconnu-Garant-de-l.html>)
-  Liste des artisans et entreprises RGE : <http://www.renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>



Quelles sont les conditions d'obtention d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?












- 🏠 Qui contrôle la conformité des travaux ?
 - 🌿 L'artisan ou l'entreprise du bâtiment détenant la qualification RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), la conformité des travaux au regard de l'éligibilité à l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés est de sa responsabilité
- 🏠 A noter : il n'est pas de la responsabilité du Crédit Foncier de vérifier que
 - 🌿 L'entreprise est RGE pour les travaux qu'elle réalise
 - 🌿 Le certificat RGE est en cours de validité

Pour la rénovation
énergétique de l'habitat



Comment fonctionne l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?









-  Taux nominal conventionnel fixe à 0%
-  Modalité de remboursement
 -  Amortissement direct (sans période de préfinancement)
 -  Échéance mensuelle à terme échu
 -  Prélèvement au choix du syndic : 5, 10, 15, 20 ou 25 du mois
 -  Prélèvement unique de l'échéance sur le compte du Syndicat des copropriétaires géré par le syndic
-  Garantie
 -  Le prêt est garanti par CFG (Comptoir Financier de Garantie)
 -  Les frais de garantie ne sont pas finançables par l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés





Comment fonctionne l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



-  Absence de frais de dossier

-  Déblocage des fonds
 -  En une ou plusieurs fois en fonction de l'avancement des travaux
 -  Uniquement sur présentation des factures pour les débloquages intermédiaires
 -  **Le dernier débloquage de chaque entreprise concernée se fera uniquement sur présentation des factures et des formulaires « facture »**
 -  C'est un point essentiel car contrôlé par le FGAS (Fonds de Garantie à l'Accession Sociale)







-  A noter :
 -  Aucun frais n'est finançable par l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés



La loi Warsmann

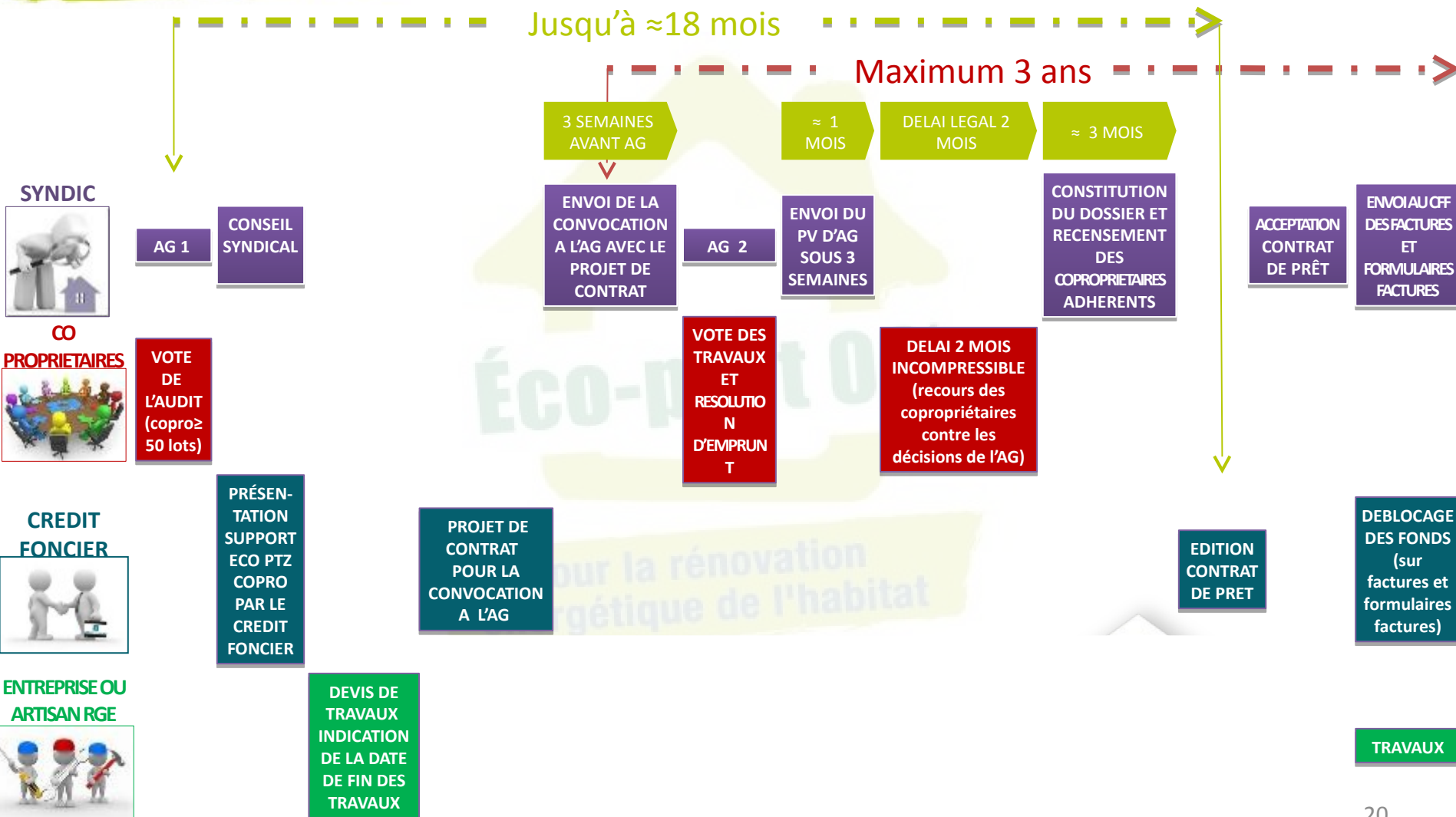


L'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés est un prêt collectif soumis à loi Warsmann

-  Lors de l'envoi aux copropriétaires de la convocation à l'Assemblée Générale, un projet de contrat de prêt est obligatoirement joint
-  Le recours à l'emprunt doit être voté
-  Les copropriétaires souhaitant adhérer au prêt notifient leur participation au syndic dans les délais légaux : 2 mois à compter de
 -  L'AG pour un copropriétaire présent à l'AG ou représenté
 -  L'accusé de réception du PV de l'AG pour un copropriétaire absent à l'AG et non représenté
-  Une demande de financement accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives est alors transmise au Crédit Foncier qui se chargera de l'étude du dossier



Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



Avant envoi de la convocation à l'AG



Le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic

SYNDIC



- Identifie les travaux à réaliser
- Fait chiffrer les travaux
- Se rapproche de son conseiller Crédit Foncier pour toute information liée au descriptif des travaux pour chaque bâtiment concerné et la date prévisionnelle de l'Assemblée Générale (AG)
- S'assure de l'éligibilité à l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés et de l'adéquation avec la catégorie de travaux choisie



CREDIT FONCIER



Le conseiller Crédit Foncier









- Adresse un dossier au syndic pour envoi avec la convocation à l'AG comprenant les documents suivants




CRÉDIT FONCIER

Focus sur le dossier envoyé avec convocation de l'AG





-  Des projets de contrat d'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés comprenant
 -  Les conditions générales et particulières du prêt avec tableaux d'amortissement sur la base de 1 000 € empruntés
 -  Le barème d'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés en vigueur à la date d'envoi de la convocation
 -  L'acte de caution CFG
-  Le modèle de délégation
 -  Autorisation du Syndic de nous déléguer la mise en œuvre des voies de recouvrement en cas d'impayé
-  Le modèle de résolution d'emprunt
 -  Délégation de pouvoir consentie par l'assemblée générale au syndic pour contracter le prêt

-  A noter : les éléments non finançables par l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés feront l'objet d'un financement complémentaire et d'un dossier spécifique

Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



Avant l'AG

-  Le conseiller Crédit Foncier
-  Envoie au syndic un dossier de prêt comprenant
 - * Une demande de prêt vierge
 - * Un formulaire « Devis » vierge adapté à la catégorie de travaux demandée
 - * Des bulletins d'adhésion au prêt pour les copropriétaires



Éco-prêt 0%
Pour la rénovation
énergétique de l'habitat



Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



Pendant l'AG



Le syndic



- ✿ Fait voter les travaux et le principe de leur financement
- ✿ Présente le dossier d'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés aux copropriétaires présents
- ✿ Remet aux copropriétaires présents les documents afférents à l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés :
 - ✿ Bulletins d'adhésion
 - ✿ Documentation commerciale
 - ✿ Etc ...

Éco-prêt 0%
Pour la rénovation énergétique de l'habitat



Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



Après l'AG



Le syndic

- ✿ Adresse en recommandé AR à tous les copropriétaires le PV d'AG et un bulletin d'adhésion le cas échéant

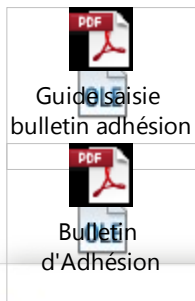


Le copropriétaire

- ✿ Sous un délai de 2 mois à compter de
 - * L'AG pour un copropriétaire présent à l'AG ou représenté
 - * L'accusé de réception du PV de l'AG pour un copropriétaire absent à l'AG et non représenté

- ✿ Fait part de sa décision d'adhérer à l'emprunt en retournant au syndic en recommandé AR

- * Le bulletin d'adhésion complété et signé, précisant le montant de sa quote-part qui sera financée par un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés
- * Tout document permettant l'étude du dossier



Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



Après l'AG



Le syndic



- Reçoit les formulaires d'adhésion des copropriétaires et les documents demandés
- S'assure du respect du délai de 2 mois
- Complète la liste des copropriétaires souhaitant adhérer à l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés
- Complète la demande d'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés



Guide de saisie
demande prêt



Demande de prêt










- Adresse au Crédit Foncier le dossier complet



Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



 De quoi est constitué le dossier de prêt ?

-  La demande d'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés complétée et signée avec la durée du prêt
-  La liste des copropriétaires du bâtiment participant à l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés complétée et visée avec mention du montant de leur quote-part
-  Les bulletins d'adhésion complétés et signés par les copropriétaires et accompagnés des documents demandés
-  Le formulaire « devis » complété et signé par le Syndic et par les entreprises de travaux accompagné des devis
-  Un certificat RGE pour les entreprises de travaux (pour les catégories 1 et 2)
-  Le justificatif de la date d'envoi de la convocation à l'AG (copie du courrier de convocation à l'AG ou copie de l'AR)
-  Le PV de l'AG mentionnant la décision de réalisation des travaux et de souscription d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés
-  Le RIB du Syndicat des Copropriétaires
-  La délégation au profit du Crédit Foncier signée par le Syndic



CRÉDIT FONCIER

Quelles sont les étapes d'un Éco-prêt à taux zéro Copropriétés ?



 Le Crédit Foncier réceptionne le dossier et le contrôle

 Le Crédit Foncier étudie le dossier

- * S'assure de la présence des pièces justificatives habituelles et spécifiques à l'Éco-prêt à taux zéro Copropriétés
- * Vérifie les éléments d'éligibilité de la responsabilité du Crédit Foncier
- * Demande d'éventuelles pièces complémentaires
- * Edite le contrat de prêt

 Le syndic reçoit le contrat de prêt

- * Le contrat de prêt ne peut être signé par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires avant l'expiration du délai de recours de deux mois à compter de la notification de la décision d'emprunt.
- * A compter de la date de la convocation à l'AG, le syndic a 3 ans pour réaliser les appels de fonds avec les formulaires factures et les factures correspondantes



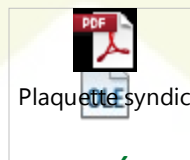
CRÉDIT FONCIER

Les outils à disposition des partenaires



Documentation commerciale pour les syndics

- Une plaquette de présentation



- Des fiches détaillées pour chaque catégorie de travaux








Documentation commerciale pour les copropriétaires

- Une plaquette de présentation



Lexique



-  **FGAS : fonds de garantie sociale** : Organisme d'état garantissant des prêts de type PAS ou Éco-prêt à taux zéro sous certaines conditions de recevabilité
-  **RGE : Reconnu Garant de L'Environnement** : depuis septembre 2014 cette qualification est obligatoire pour les artisans souhaitant faire bénéficier à leur client d'un Éco-prêt à taux zéro individuel ou copropriétés, ou du Crédit d'Impôt Développement Durable (CIDD)
-  **Loi WARSMAN** : La loi n° 2012-387 du 22 Mars 2012 est destinée à sécuriser les prêts contractés par les syndicats de copropriétaires
-  **CFG** : Comptoir Financier de Garantie : Cette filiale 100% du CFF, permet de garantir tous les prêts accordés dans le cadre de l'activité Copro/Bailleur
-  **Audit énergétique** : permet, à partir d'une analyse détaillée des données du bâtiment, d'établir une proposition chiffrée et argumentée de programmes d'économie d'énergie





Merci de votre attention