DÉCEMBRE 2015

PARTENAIRE OFFICIEL
PARIS2015
COP21-CMP11

lesclesdelabanque.com

L'ÉCO-PTZ
POUR LES COPROPRIÉTÉS

FÉDÉRATION BANCAIRE FRANÇAISE

N°8
LES GUIDES BANCAIRES POUR LE CLIMAT

les clés de la banque

CE GUIDE VOUS EST OFFERT PAR

Pour toute information complémentaire,
nous contacter : info@lesclesdelabanque.com

Le présent guide est exclusivement diffusé à des fins d'information du public. Il ne saurait en aucun cas constituer une quelconque interprétation de nature juridique de la part des auteurs et/ou de l'éditeur. Tous droits réservés. La reproduction totale ou partielle des textes de ce guide est soumise à l'autorisation préalable de la Fédération Bancaire Française.

Éditeur : FBF - 18 rue La Fayette 75009 Paris - Association Loi 1901
Directeur de publication : Marie-Anne Barbat-Layani
Imprimeur : Concept graphique,
ZI Delaunay Belleville - 9 rue de la Poterie - 93207 Saint-Denis
Dépôt légal : décembre 2015

SOMMAIRE

Introduction 2

Qu'est- ce que l'éco-PTZ « copropriétés » ? 4

Qui peut bénéficier de l'éco-PTZ « copropriétés » ? 6

Quels sont les travaux éligibles ? 8

A quel entrepreneur confier ses travaux ? 12

Comment procéder pour pouvoir bénéficier de l'éco-PTZ «copropriétés» ? 16

Quelles sont les caractéristiques de l'éco-PTZ « copropriétés » ? 18

Quelles sont les modalités du prêt ? 20

Comment le rembourse-t-on ? 22

Peut-il se cumuler avec d'autres financements et aides ? 24

Les 7 éco-gestes 27

Les points clés 28

Introduction

Les dépenses d'énergie peuvent représenter une part importante dans les charges de copropriétés. Il est donc tout aussi rentable de mieux isoler les parties communes que son propre logement.

L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » peut permettre de financer les travaux nécessaires qui seront bénéfiques autant économiquement qu'écologiquement.

Qu’est- ce que l’éco-PTZ « copropriétés » ?

Comme l’éco-PTZ « individuel », l’éco-PTZ « copropriétés » est **un prêt sans intérêt pour financer les travaux d’économie d’énergie** réalisés dans la copropriété.

Pour être éligibles, ces travaux doivent respecter le principe d’éco-conditionnalité des aides, c’est-à-dire, être **réalisés par** un artisan ou **une entreprise** du bâtiment **détenant la mention RGE**, Reconnu Garant de l’Environnement.

Qui peut bénéficier de l'éco-PTZ « copropriétés » ?

Ce prêt est accessible aux **syndicats de copropriétaires** pour aider à financer des travaux effectués sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à intérêt collectif.

Des conditions sont à respecter :

- au moins 75% des quotes-parts de la copropriété sont compris dans les lots affectés à l'usage d'habitation, utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale ;
- les bâtiments faisant l'objet de travaux doivent avoir été achevés avant le 1er janvier 1990 (en métropole) ;
- la réalisation des travaux et le recours à l'éco-PTZ « copropriétés » sont votés en assemblée générale.

Les logements appartenant aux copropriétaires souscrivant au prêt ne doivent pas avoir déjà fait l'objet d'un éco-PTZ individuel.

Quels sont les travaux éligibles ?

Trois types de travaux sont éligibles à l'éco-PTZ « co-propriétés » :

1. Réaliser au moins une action parmi les travaux d'amélioration de la performance énergétique suivants :

- isolation thermique de l'intégralité de la toiture ;
- isolation thermique d'au moins la moitié des murs donnant sur l'extérieur ;
- isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées et remplacement des portes donnant sur l'extérieur ;
- installation de régulation ou de 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.

Réaliser un « bouquet » d'actions n'est pas obligatoire comme pour l'éco-PTZ individuel. Il permet toutefois d'augmenter le montant maximum d'éco-prêt autorisé pour le nombre de logements concernés.

2. Atteindre une performance énergétique globale minimale du bâtiment (réalisable uniquement si le bâtiment a été construit entre le 1er janvier 1948 et le 1er janvier 1990.

3. Réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie.

à noter

L'ENSEMBLE DES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES EXIGÉES SONT DÉFINIES PAR ARRÊTÉ.

A quel entrepreneur confier ses travaux ?

Les travaux d'économie d'énergie doivent être effectués par des professionnels. Seules les **entreprises «Reconnues Garantes de l'Environnement» (RGE)** peuvent réaliser les travaux éligibles à l'éco-PTZ.

Pour contacter les professionnels reconnus de la région, votre syndic peut utiliser l'annuaire des professionnels RGE du site des pouvoirs publics. Des conseillers rénovation info service peuvent l'aider dans sa démarche dans l'Espace Info Energie (EIE) de la région. Ils conseilleront dans les travaux à effectuer et dirigeront vers des entrepreneurs compétents dans ce domaine (liste des EIE disponible sur le site www.ademe.fr).

à noter

DES PLATES-FORMES DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ONT ÉTÉ MISES EN PLACE POUR ACCOMPAGNER LES PERSONNES DANS LEURS TRAVAUX DE RÉNOVATION. ELLES SONT JOIGNABLES PAR TÉLÉPHONE SUR LE NUMÉRO AZUR « ECO RÉNOV » AU 0 810 140 240.

Comment procéder pour pouvoir bénéficier de l'éco-PTZ « copropriétés » ?

Les démarches sont effectuées par le syndic qui représente le syndicat de copropriétaires.

Après avoir réalisé un point sur les travaux à réaliser et obtenu l'accord du syndicat sur ceux-ci et sur la possibilité de solliciter un prêt collectif, le syndic :

- **demandera** aux professionnels de lui fournir **des devis** qui attesteront de l'éligibilité des travaux.
- pourra ensuite **présenter le dossier de prêt à la banque** qui examinera la solvabilité et les garanties de remboursement avant d'établir une proposition d'offre de prêt.

Cette proposition de prêt devra être **validée en assemblée générale des copropriétaires** avant que le contrat de prêt soit définitivement signé par le syndic avec la banque.

Chaque copropriétaire devra notifier au syndic son souhait d'adhérer ou non à l'emprunt conformément à la loi Warsmann en précisant le montant désiré, dans la limite de sa quote-part de dépense.

Quelles sont les caractéristiques de l'éco-PTZ « copropriétés » ?

Le montant et la durée de l'éco-PTZ « copropriétés » dépendent de la nature et du nombre des travaux réalisés.

Le montant global du prêt collectif dépend du nombre de logements des copropriétaires qui adhèrent à l'éco-PTZ « copropriétés », multiplié par le montant maximal de prêt en fonction de la nature et du nombre des travaux.

La quote-part de prêt de chaque copropriétaire adhérant au prêt collectif ne peut dépasser sa quote-part de charge dans les travaux éligibles

Il **peut atteindre un montant de 30 000 euros par logement** de la copropriété **avec une durée de remboursement fixée à 10 ans** maximum (éventuellement étendue à 15 ans pour certains travaux).

	Travaux d'amélioration des logements			**Performance énergétique globale**	**Réhabilitation système d'assainissement**
	une action	*deux actions*	*au-delà*		
Montant du prêt (Maximum)	10 000 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €	10 000 €
Durée du prêt (Maximum)	10 ans	10 ans	15 ans	15 ans	10 ans

Quelles sont les modalités du prêt ?

La mise à disposition des fonds peut s'effectuer en une ou plusieurs fois, sur la base du devis ou des factures.

Dans les 3 ans suivant l'envoi du projet de contrat de prêt, **le syndic doit transmettre à la banque tous les éléments justifiant la réalisation conforme des travaux** (formulaire type « facture » disponibles sur www.lesclesdelabanque.com ou sur www.ademe.fr, et les factures acquittées).

ATTENTION

en l'absence de justification de la réalisation des travaux dans le délai de 3 ans, l'Etat pourra exiger le remboursement de l'avantage indûment perçu.

Comment le rembourse-t-on ?

Par mensualité constante selon 2 modalités :

- le syndic appelle les quotes-parts de chaque copropriétaire adhérant au prêt collectif et règle l'échéance à la banque,
- la banque prélève directement sur le compte des copropriétaires adhérant au prêt collectif sa quote-part de remboursement, si la majorité d'entre eux en est d'accord en AG pour que le syndic délègue cette tâche au prêteur.

L'éco-PTZ « copropriétés » doit être intégralement remboursé en cas de vente d'un logement sauf en cas d'accord de la reprise du prêt par le nouvel acquéreur.

Peut-il se cumuler avec d'autres financements et aides ?

L'éco-PTZ « copropriétés » peut se cumuler avec d'autres dispositifs :

Pour les syndicats de copropriétaires :

- des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),
- des aides des collectivités locales,
- des prêts ou primes des distributeurs d'énergie.

À titre individuel pour les copropriétaires,

- d'un éco-PTZ individuel à souscrire dans un délai d'un an pour des travaux complémentaires et pour un montant total cumulé inférieur à 30 000 €,
- d'un crédit d'impôt transition énergétique (CITE), sous conditions de ressources du foyer fiscal,
- d'un prêt à taux zéro (PTZ) pour l'acquisition d'un logement social ou ancien avec 25 % du coût d'opération en travaux,
- les prêts écologiques des banques pour les travaux qui dépasseraient 30 000 €,
- des aides de l'ANAH,
- des aides des collectivités locales,
- des prêts ou primes des distributeurs d'énergie.

Depuis le 1er janvier 2015, les caractéristiques techniques des travaux permettant de bénéficier du CITE sont identiques à celles exigées pour bénéficier de l'éco-PTZ.

LES 7 ÉCO-GESTES
DE LA BANQUE AU QUOTIDIEN

1. **Privilégiez la consultation à distance** (Internet ou smartphone).
2. Choisissez les **relevés de compte électroniques.**
3. **N'imprimez que les documents indispensables,** en recto-verso de préférence.
4. **Ne demandez un ticket** au distributeur automatique **qu'en cas de besoin.**
5. **Privilégiez les paiements électroniques** (carte, virement...) plutôt que le chèque ou les espèces.
6. **Conservez vos documents utiles** (contrats, relevés...) **en format électronique** plutôt qu'en papier.
7. **Privilégiez les échanges par courrier électronique** plutôt que par lettre.

AVEC LES BANQUES FRANÇAISES ENGAGEZ-VOUS DANS
LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

LES POINTS CLÉS

L'ÉCO-PTZ POUR LES COPROPRIÉTÉS

- L'éco-PTZ « copropriétés » est un prêt sans intérêt réservé aux syndicats de copropriétaires.
- Le bâtiment doit respecter des conditions d'usage et de date de construction.
- Son montant ne peut dépasser 30 000 € et sa durée 15 ans.
- Les travaux éligibles et leurs caractéristiques techniques sont précisés par décret.
- Seules les entreprises RGE peuvent les réaliser.
- Le syndic s'occupe des démarches auprès de la banque.
- L'éco-PTZ « copropriétés » est cumulable avec le PTZ et le CITE.

les clés de la banque

RETROUVEZ TOUS **LES GUIDES BANCAIRES POUR LE CLIMAT** SUR

lesclesdelabanque.com