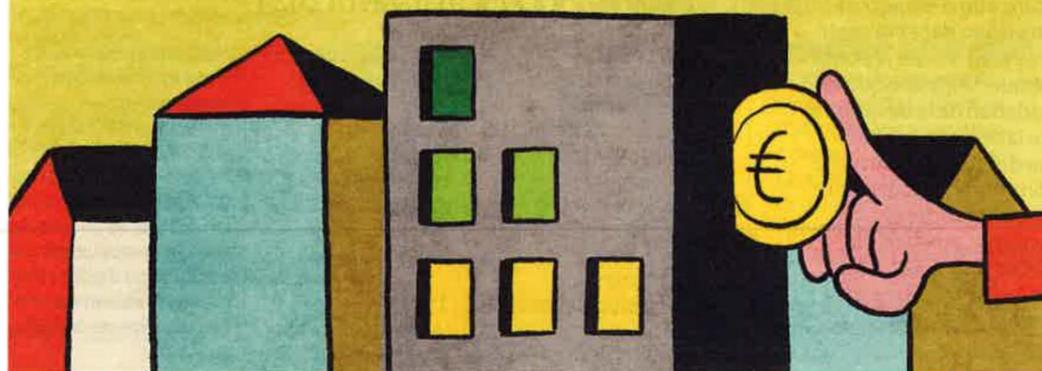


COPROPRIÉTÉ

Financez votre rénovation énergétique

Le financement est la pierre d'achoppement numéro un des projets, dans les immeubles en copropriété. Mais les choses bougent ! Le point sur les aides et les offres de prêt.

PAR EMMANUEL SALBAYRE



Reussir votre projet de rénovation énergétique

L'accélération de la rénovation énergétique des logements est-elle enfin à portée de main des copropriétaires ? C'est la question que nous nous posons, en décembre 2020, en ouverture d'un précédent dossier consacré au financement des travaux destinés à améliorer de la performance énergétique des immeubles collectifs⁽¹⁾. L'annonce, quelques semaines plus tôt, du lancement du dispositif MaPrimeRénov' copropriété permettait, en effet, de penser que la massification des chantiers, promise de longue date, était, sinon imminente, du moins envisageable à l'échéance de quelques années. « Pour la première fois, le gouvernement proposait une aide à destination des syndicats et non plus des copropriétaires eux-mêmes. Une aide accessible sans distinction de statut, de localisation, ni de ressources. Avec le recul, le lancement de MaPrimeRénov' copropriété a bien permis un changement de braquet », se souvient Dimitri Mollefondateur de Sénova, un bureau d'études et de maîtrise d'œuvre spécialiste de la rénovation globale des copropriétés.

80 000 RÉNOVATIONS ATTENDUES EN 2024

De fait, 30 167 logements ont été rénovés en 2023 dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' copropriété. C'est moins que les 40 000 visés initialement, mais cela représente tout de même une hausse de 16 % sur un an. Depuis 2021, le nombre de bénéficiaires a été multiplié par 3, et l'Agence nationale de l'habitat (Anah), qui instruit les dossiers et distribue l'aide, en prédisait, début janvier, 80 000 pour 2024. Plusieurs facteurs expliquent cette

ILLUSTRATION: ANTONY HUCHETTE FOURLUP

18900 €

C'est le coût moyen par logement, hors taxes, d'une rénovation énergétique en copropriété. Taxes comprises, il atteint 20 000 €.

Source : Agence nationale de l'habitat

accélération. Bien sûr, les interdictions et obligations qui, depuis la loi Climat, pèsent sur les bailleurs lorsque leurs logements sont dotés de mauvais diagnostics de performance énergétique (DPE) ont joué un rôle moteur. Sans oublier la crise climatique et la hausse des coûts de l'énergie, qui facilitent la prise de conscience générale. « La volonté de faire diminuer ses factures et d'améliorer son confort thermique est manifeste », constate Julien Boudet, responsable tiers-financement à l'Agence régionale Énergie Climat (Arec) Occitanie.

LES OFFRES DE PRISE EN CHARGE ÉVOLUENT

L'objectif sera-t-il atteint ? En dépit des annonces récentes de Bruno Le Maire (voir p. 7), la volonté du gouvernement d'encourager la rénovation des copropriétés semble intacte, et se traduit par un relèvement des montants déblocables et la mise en place de diverses primes (voir p. 12). En moyenne, MaPrimeRénov' copropriété couvre désormais de 30 à 45 % du coût des travaux, selon l'ampleur du chantier qu'elle aide à financer. Mais, bien que ces aides soient significatives, elles ne sont pas toujours suffisantes pour permettre la concrétisation des projets. Jacques Baudrier, adjoint à la mairie de Paris en charge du Logement, souligne ainsi que « si le préfinancement n'atteint pas le seuil de 50 % du montant total des travaux, le projet a tendance à ne pas voir le jour ».

Bien sûr, d'autres leviers peuvent être activés, qui se cumulent avec l'aide publique. Le syndicat des copropriétaires peut mobiliser les certificats d'économie d'énergie (CEE) pour boucler son bud-...

DOSSIER / FINANCEZ VOTRE RÉNOVATION

... get lorsqu'il décide de se lancer dans une rénovation globale. Les CEE sont en effet d'autant plus élevés que le chantier est de grande ampleur (voir p. 16).

Il est également possible de se tourner vers le secteur bancaire traditionnel pour financer le reste à charge, c'est-à-dire ce que les copropriétaires doivent encore déboursier une fois que la copropriété a fait le tour des aides. L'offre de prêts collectifs, aujourd'hui limitée, pourrait d'ailleurs s'étoffer dans les prochains mois. Non seulement à la faveur d'un nouveau type de prêt porté par le projet de loi sur l'habitat dégradé (encore en cours d'examen à l'heure où nous imprimons ces pages) ; mais également grâce à l'arrivée possible de nouveaux acteurs sur ce segment de marché, aujourd'hui largement dominé par la Caisse d'Épargne Ile-de-France (voir p. 17). Autant de développements sur lesquels nous reviendrons. Sans attendre, nous faisons le point dans ces pages sur les principales aides et sources de financement disponibles aujourd'hui. Et gageons que le mouvement enclenché s'accéléra dans les prochaines années.



À SAVOIR

Pour être éligible à MaPrimeRénov' Copropriété, l'immeuble doit être bâti depuis plus de 15 ans, être inscrit au registre des copropriétés et avoir au moins 75 % de lots d'habitation principale (65 % dans celles de 20 lots ou moins).

L'AIDE D'ÉTAT : MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

Lancée début 2021, cette subvention publique est accordée aux copropriétés qui réalisent des travaux de rénovation énergétique votés en assemblée générale (AG), tant dans les parties communes de l'immeuble que dans ses parties privées. Ces travaux doivent être d'intérêt collectif (voir p. 16). La demande d'aide doit être déposée auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) par le syndic, au titre du syndicat des copropriétaires. Celui-ci doit être suffisamment avancé dans son projet et disposer d'une évaluation énergétique. « Il peut s'agir d'un DPE collectif, d'un audit de l'immeuble ou d'un diagnostic technique global (DTG) explique Sébastien Catté-Wagner, directeur du Plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés, à l'Anah. L'étude doit préciser, outre le scénario de travaux détaillé retenu en AG, la consommation conventionnelle et l'étiquette énergétique initiales de l'immeuble, ainsi ...

MONTANT DE MAPRIMERÉNOV' COPROPRIÉTÉ

CONDITIONS	AIDE POUR LA COPROPRIÉTÉ	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %*	30 % du montant des travaux enveloppe plafonnée à 25 000 € par logement	
Travaux permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 50 %*	45 % du montant des travaux enveloppe plafonnée à 25 000 € par logement	
Bonification « sortie de passoire énergétique » pour les immeubles en classe F ou G et qui atteignent une classe D au moins	+ 10 %	
Primes individuelles pour les copropriétaires	3 000 € par logement, pour les ménages aux ressources très modestes	1 500 € par logement, pour les ménages aux ressources modestes
	+ 20 % sous conditions d'obtention des CEE par l'Anah	
Bonification pour les copropriétés fragiles et en difficulté	+ 20 % sous conditions d'obtention des CEE par l'Anah	

* Sauf Outre-mer. Source: Anah

Le Particulier

Réussir votre projet de rénovation énergétique

Bénéficiez des meilleurs conseils pour réaliser une rénovation efficace de votre logement et maîtriser toutes les étapes du projet

Améliorer la performance énergétique de son logement constitue aujourd'hui le moyen le plus efficace d'alléger ses factures tout en gagnant en confort de vie. Si vous êtes propriétaire bailleur, ce peut être aussi la seule façon de continuer à louer le bien, les passoires thermiques étant progressivement interdites à la location. Mais avant de vous lancer dans un projet de rénovation énergétique, vous devez en prendre en compte tous les aspects, la réalisation de ce type de travaux s'apparentant parfois à un véritable parcours du combattant.

Grâce à ce guide très pratique, vous disposerez de toutes les clefs pour entreprendre une rénovation efficace. Il vous aidera à échauffer entièrement votre projet : bilan énergétique du bien, diagnostics à réaliser, recherche d'interlocuteurs compétents, nature des travaux à réaliser, budget à prévoir, mode de financement, suivi du chantier... Vous saurez quelles sont les autorisations d'urbanisme requises, à qui vous adresser pour bénéficier d'un accompagnement efficace, assurer la réception des travaux, ou obtenir les aides financières et fiscales dont vous pouvez bénéficier. En outre, une partie du guide est consacrée aux travaux de rénovation en copropriété.

Quel que soit votre projet, retrouvez toutes les informations nécessaires pour le mener à bien en évitant les pièges.

* Informations précommande

Un tarif spécial précommande vous est réservé jusqu'au 15 mars 2024. La sortie de ce guide est prévue pour mai 2024. Si nous recueillons suffisamment de commandes fermes, nous serons à même de démarrer sa fabrication. Dans l'éventualité où le nombre minimal requis ne serait pas atteint, vous serez alors intégralement remboursé fin avril 2024.

19,90 €

au lieu de 24 €

160 pages
Réf. BPRENOV24
14 x 21 cm

OFFRE SPÉCIALE
Tarif de précommande



Pour passer commande

Frais de port en France métropolitaine : à partir de 3,95 €. Frais de port vers l'étranger : nous consulter.

PAR INTERNET
leparticulier.lefigaro.fr
rubrique La boutique

PAR COURRIER affranchi *
Le Particulier Éditions
45 avenue du Général-Leclerc
60643 Chantilly Cedex

PAR TÉLÉPHONE
01 55 56 71 11
du lundi au vendredi de 8h30 à 19h

* Sur papier libre, inscrivez très lisiblement vos coordonnées complètes (nom, prénom, adresse, mail, numéro de téléphone portable et, le cas échéant, numéro d'abonné) et joignez votre chèque à l'ordre de Particulier et Finances Éditions, dans une enveloppe affranchie que vous nous enverrez à l'adresse ci-dessus. Conformément à l'article L-221-18 du code de la consommation, vous disposez d'un délai de 14 jours pour exercer votre droit de rétractation. Notre politique de confidentialité et nos CGV sont disponibles sur <https://mentions-legales.lefigaro.fr/le-particulier/politique-de-confidentialite-le-particulier> et <https://mentions-legales.lefigaro.fr/le-particulier/conditions-generales>. Particulier et Finances Éditions, 23-25 rue de Provence, 75009 Paris. SAS à conseil de surveillance au capital de 375 805,78 € - SIREN 320 758 428 - RCS Paris

DOSSIER / FINANCEZ VOTRE RÉNOVATION

... que celles visées. » Car MaPrimeRénov' copropriété a été pensée pour encourager les rénovations dites ambitieuses, c'est-à-dire celles qui permettent une diminution de 35 % au moins de la consommation conventionnelle annuelle de l'immeuble en énergie primaire.

JUSQU'À 25 000 € PAR LOGEMENT

Le montant de l'aide équivaut à 30 % du total hors taxes des travaux éligibles⁽²⁾ (contre 25 % jusqu'à fin 2023). Et, nouveauté depuis cette année, il monte à 45 % pour les projets débouchant sur un gain énergétique de 50 % ou plus. À cela s'ajoutent des bonifications pour les copropriétés fragiles⁽³⁾ ou en difficulté (+ 20 %) et pour celles qui, classées F ou G

NE NÉGLIGEZ PAS LES AIDES LOCALES !

En complément de MaPrimeRénov' copropriété et des CEE, il est possible de mobiliser des aides et des prêts auprès de la région, du département ou de la commune. Sur son site, l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil) propose une carte de France de ces différents coups de pouce*. Ceux-ci sont « plus ou moins connus, plus ou moins lisibles selon les territoires, d'autant que les aides ne sont pas toujours accordées sur la base des mêmes critères techniques ou de revenus, notamment », explique Aurore Petitjean, chargée d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO finan-

cier) au cabinet Sénova. À Paris, par exemple, où les aides complémentaires sont les plus nombreuses, il est possible d'obtenir une subvention pour réaliser un diagnostic énergétique, non financé par l'Agence nationale de l'habitat, et une aide dès 15 % de gain énergétique. « Dès la phase de conception d'un projet, il faut prendre contact avec l'Agence locale de l'énergie et du climat (Alec) dont dépend la copropriété afin d'identifier les aides disponibles et garantir au syndicat des copropriétaires, au travers du syndicat, qu'il pourra en bénéficier », poursuit Aurore Petitjean. * anil.org/aides-locales-travaux

À la demande du syndic, l'Anah verse des acomptes si 30 % du chantier a été réalisé

avant travaux, projettent d'atteindre la lettre D au moins (+ 10 %)⁽⁴⁾. Des primes individuelles sont prévues pour les copropriétaires aux ressources modestes et très modestes (voir p. 12). La subvention est, dans tous les cas, plafonnée à 25 000 € par logement.

LES FONDS SONT DÉBLOQUÉS EN 3 MOIS

L'aide MaPrimeRénov' copropriété est déboursée à la livraison du chantier, et répartie entre les logements en fonction des tantièmes. L'Anah accepte cependant de verser des acomptes, à la demande du syndic, dès lors que 30 % au moins du chantier a été réalisé. « La copropriété qui doit régler des factures en cours de travaux peut faire jusqu'à 3 demandes d'acomptes, dans la limite de 70 % du montant total des travaux », précise Sébastien Catté-Wagner. Contrairement à la déclinaison individuelle de l'aide, dont le déblocage peut connaître des retards importants⁽⁵⁾, MaPrimeRénov' copropriété est versée plutôt rapidement. « En 90 jours, en moyenne », précise l'Anah, le délai pouvant varier d'une région à l'autre selon le volume de dossiers traités et la dextérité de la délégation locale.

Le versement peut toutefois tarder si un contrôle sur site est réalisé : c'est le cas, de manière aléatoire, pour un dossier sur 5 quand la subvention est inférieure à 2 millions d'euros et, au-delà de ce montant, pour un dossier sur 2. ...

Le Particulier

Optimisez vos revenus locatifs Édition 2024

Optez pour le bon dispositif fiscal et déclarez vos loyers sans risque d'erreur

Location nue ou meublée, quel est le régime d'imposition ? Régime réel ou régime micro, quelle est la meilleure option pour vos loyers ? Avec le guide des revenus locatifs édition 2024, définissez votre stratégie immobilière au mieux de vos intérêts et choisissez le meilleur régime pour déclarer vos revenus locatifs.

Le point sur les dernières évolutions légales

Entrée en vigueur du Pinel +, réforme de la fiscalité des locations saisonnières, doublement du déficit foncier pour les travaux de rénovation énergétique, fonctionnement de la réduction d'impôt Loc'Avantages, prolongation de plusieurs dispositifs fiscaux... En 2023, plusieurs dispositions sont venues modifier l'environnement légal de l'investissement locatif et de la fiscalité des loyers.

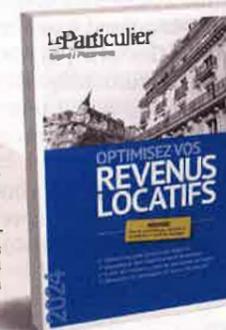
Nos conseils pour réussir votre investissement locatif

Grâce à ce guide, vous déterminerez précisément le dispositif fiscal le mieux adapté à votre situation, déclarerez vos loyers et déduirez vos charges et travaux sans risquer de vous tromper. Vous saurez comment gérer efficacement vos prélèvements à la source de l'impôt. Vous y trouverez également une présentation des stratégies alternatives à l'investissement classique : déficit foncier, achat en démembrement ou usufruit locatif. Que vous soyez détenteur d'un logement loué nu ou meublé, propriétaire d'un ou plusieurs biens, associé d'une SCI, propriétaire en démembrement ou en indivision... vous y trouverez le détail de tous les dispositifs fiscaux en vigueur et nos conseils pour bien investir dans l'immobilier en 2024.

Déclarez vos loyers sans risque d'erreur

Toutes ces nouveautés, et bien d'autres, sont détaillées dans cette nouvelle édition de notre guide *Optimisez vos revenus locatifs*. Toutes les explications utiles y figurent pour déclarer vos loyers et vos charges de 2023, que vous louiez nu ou en meublé, à l'année ou en saison. Un guide illustré de nombreux exemples pratiques, pour vous aider à remplir votre déclaration de revenus locatifs au mieux de vos intérêts.

23 €
184 pages
Réf. BGRL24
17 x 24 cm



Pour passer commande

Frais de port en France métropolitaine : à partir de 3,95 €. Frais de port vers l'étranger : nous consulter.

PAR INTERNET
leparticulier.lefigaro.fr
rubrique La boutique

PAR COURRIER affranchi*
Le Particulier Éditions
45 avenue du Général Leclerc
60643 Chantilly Cedex

PAR TÉLÉPHONE
01 55 56 71 11
du lundi au vendredi de 8h30 à 19h

* Sur papier libre, inscrivez très lisiblement le titre de l'ouvrage, la référence BGRL24, vos coordonnées complètes (nom, prénom, adresse postale, e-mail, numéro de téléphone portable et, le cas échéant, numéro d'abonné). Joignez votre chèque (23 € + frais de port) à l'ordre de Particulier et Finances Éditions. À envoyer dans une enveloppe affranchie que vous nous enverrez à l'adresse ci-dessus. Conformément à l'article L-221-18 du code de la consommation, vous disposez d'un délai de 14 jours pour exercer votre droit de rétractation. Notre politique de confidentialité et nos CGV sont disponibles sur <https://mentions-legales.lefigaro.fr/le-particulier/politique-de-confidentialite-le-particulier> et <https://mentions-legales.lefigaro.fr/le-particulier/conditions-generales>. Particulier et Finances Éditions, 23-25 rue de Provence, 75009 Paris - SAS à conseil de surveillance au capital de 375 805,78 € - SIREN 320 758 428 - RCS Paris

LE COUP DE POUCE DES FOURNISSEURS D'ÉNERGIE : LES CEE

Des aides collectives au financement des travaux d'économie d'énergie sont également mobilisables dans le cadre du dispositif des certificats d'économie d'énergie (CEE). Celui-ci a été créé dans le courant des années 2000 et repose sur l'obligation qu'ont les fournisseurs et distributeurs d'énergie de promouvoir diverses actions d'efficacité énergétique auprès de leurs abonnés et clients.

Comme les particuliers, les syndicats de copropriétaires peuvent obtenir une prime CEE dès lors qu'ils réalisent certains travaux éligibles. La liste de ces travaux, régulièrement mise à jour, est fixée par arrêté et consultable sur le site du ministère de la Transition écologique (6). Elle comprend notamment l'isolation des murs, planchers, combles ou toiture ; le remplacement d'une ancienne chaudière collective par un modèle dit « haute performance » ou biomasse ; ou l'installation d'une pompe à chaleur, pour le chauffage ou pour l'eau chaude sanitaire (ECS).

Le montant de la prime, calculé à la signature du devis et versé en fin de chantier, varie en fonction de la nature

des travaux entrepris et du gain énergétique qu'ils permettent. « Il est possible de cumuler les primes, y compris dans la durée, mais chaque geste ne peut donner lieu qu'à une seule demande, même en cas de malfaçon », prévient Nicolas Moulin, président de PrimesEnergie.fr, société spécialisée dans la valorisation des CEE.

UNE AIDE SPÉCIALE RÉNOVATION GLOBALE

La prime CEE est majorée lorsque la copropriété met en œuvre une rénovation globale permettant un gain énergétique d'au moins 35 %. Elle est délivrée par l'une des entreprises signataires de la charte Coup de pouce « Rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif ». C'est le cas de Primesenergie.fr, par exemple. On peut se poser la question de l'opportunité pour la copropriété de demander cette aide globale plutôt que plusieurs aides, pour chaque groupe de travaux pris distinctement. « Avec le recul, on sait que ce "coup de pouce" est plus avantageux que le cumul de primes pour les mêmes gestes déclarés séparément. Selon l'ampleur des travaux effectués, le gain est parfois 2 fois plus important ! », tranche Laurent Demas, cofondateur du cabinet d'ingénierie financière VertDurable.

RÉFÉRENCES

(1) Voir LPI n° 380, p. 10-18. (2) Listés par l'arrêté du 17.11.20, JO du 19. (3) Taux d'impayé de plus de 8 %. (4) Bonification « sortie de passoire ». (5) Voir LPI n° 408, p. 20. (6) ecologie.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie#e2. (7) Voir la fiche BAR-TH 145. (8) Notamment des éco-PTZ (loi de finances pour 2024). Voir LPI n° 415, p. 34.

ET LES TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES ?

Les travaux réalisés à l'intérieur des logements peuvent ouvrir droit à des aides individuelles, mais ils ne sont pas pris en compte dans le calcul des subventions et primes accordées au syndicat des copropriétaires. Sauf s'ils portent sur des travaux dits « d'intérêt

collectif ». Ces derniers, listés à l'article R 173-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH), incluent les travaux d'isolation thermique des parois vitrées, la pose ou le remplacement d'organes d'équilibrage sur les radiateurs, ou l'installation de compteurs ou répartiteurs de frais de

chaleur dans les immeubles équipés d'une chaudière collective. Au cas par cas, l'Anah peut délivrer MaPrimeRénov' Copropriété pour des travaux qui ne figurent pas dans la liste du CCH mais qui portent sur des équipements définis comme d'intérêt général par le règlement de copropriété.

La plupart des établissements bancaires proposent un éco-prêt à taux zéro

Dans les petites copropriétés, toutefois, il est plus prudent de faire un comparatif entre les 2 options avant de se lancer. « La formule de calcul du volume de CEE valorisables [transformés en primes, Ndlr] dans le cadre d'une rénovation globale (7) fait la part belle à la surface habitable du bâtiment rénové. Aussi, il peut arriver que la valorisation de chaque geste séparé soit plus avantageuse que leur prise en compte globale. Un comparatif des options possibles est donc vivement recommandé », explique Thomas Bon, responsable des partenariats Habitat collectif chez Heliio, spécialiste du conseil en efficacité énergétique et délégataire CEE. D'autres arbitrages sont parfois nécessaires, notamment si le projet mis en place prévoit un raccordement au réseau de chaleur urbain, geste qui ouvre droit lui aussi à un coup de pouce CEE mais uniquement s'il est entrepris séparément.

LES OFFRES DES BANQUES : 4 FINANCEMENTS

Les subventions publiques et les CEE, même s'ils peuvent être de montants considérables, ne financent que rarement l'intégralité des chantiers. Le reste à charge peut être important et, si plusieurs copropriétaires rencontrent des difficultés pour s'en acquitter, le projet risque d'échouer. Ils ont la possibilité de solliciter un prêt auprès de leur banque,

RÉPONSE D'EXPERT



CHRISTOPHE BOULDOUYRÉ, président du cabinet d'ingénierie financière BCF Consulting

Le marché du financement va connaître un essor important

Le marché du financement de la rénovation énergétique des copropriétés, encore balbutiant, est appelé à connaître un essor important dans les 10 à 15 prochaines années. Les besoins sont massifs et les grands groupes bancaires réfléchissent tous à une manière de contourner les difficultés de l'exercice : lenteur des décisions et nécessité de numériser les prélèvements sur les comptes des copropriétaires, notamment.

souscrit à titre individuel : la plupart des établissements bancaires, notamment les banques de réseaux traditionnelles, proposent un éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) sans condition de ressources, destiné aux travaux de rénovation énergétique. Mais il est souvent plus efficace de solliciter un prêt collectif.

Le syndicat des copropriétaires peut en effet emprunter directement. Pour l'heure, les prêts collectifs ne sont distribués que par la Caisse d'épargne Ile-de-France (qui a repris les activités du Crédit foncier et détient environ 80 % du marché) et Domofinance, filiale d'EDF et de BNP Paribas Personal Finance. Quelques offres locales existent, comme celle du Crédit agricole Val-de-Loire. Et les sociétés de tiers-financement (voir p. 19), qui ont la capacité de distribuer des prêts collectifs aux copropriétés présentes sur leur territoire (8), commencent à prendre leurs marques sur ce marché. L'offre pourrait même s'étoffer dans les prochains mois. Ainsi, la Caisse d'Épargne a récemment décidé d'étendre à l'ensemble de ses 15 établissements régionaux, courant 2024, la solution de prêts collectifs actuellement proposée par la Caisse d'Épargne Ile-de-France. Domofinance n'est pas en reste, qui avoue réfléchir avec ses deux actionnaires au moyen de compléter son dispositif et de développer sa part de marché.

Quant au point clé de l'assurance du crédit et, plus précisément, du cautionnement des prêts collectifs, le marché s'ouvre. Dominé jusqu'à présent par la Compagnie européenne (Suite page 20)



REPÈRES

ILS VOUS AIDENT À TROUVER DES FINANCEMENTS

Les chantiers de rénovation énergétique, parce qu'ils sont coûteux, mais aussi parce qu'ils ouvrent droit à de nombreuses aides et subventions, nécessitent une attention et une préparation toutes particulières. Voici 5 acteurs capables de vous appuyer dans vos démarches pour identifier les sources de financement auxquelles votre copropriété et ses occupants ont droit.

PAR EMMANUEL SALBAYRE



1/ LES GUICHETS FRANCE RÉNOV'

France Rénov' est le service public de rénovation de l'habitat. Il est porté par l'État et les collectivités locales, et est piloté par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). **570 guichets, ou « espaces conseil » sont répartis sur tout le territoire.** Leur liste est disponible sur le site france-renov.gouv.fr/preparer-projet/trouver-conseiller ou au 0 808 800 700. Ils délivrent des informations gratuites et personnalisées, orientent vers des professionnels compétents à même d'accompagner les particuliers ou les syndicats de copropriétaires à chaque étape de leur projet de rénovation, notamment énergétique. Ils les appuient également pour déterminer les différentes aides financières publiques ou privées qu'ils pourront mobiliser tout au long de celui-ci. **Un simulateur en ligne gratuit** (france-renov.gouv.fr/aides/simulation#/) permet de tester son éligibilité aux dispositifs d'aides nationaux, d'obtenir une indication du montant mobilisable et d'identifier les autres moyens financiers susceptibles d'être débloqués. Les résultats qu'il propose sont purement indicatifs.

2/ LES AMO

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) est chargé d'aider la copropriété à élaborer son plan de financement et à identifier les aides, prêts et subventions dont peuvent bénéficier tant le syndicat que chacun des copropriétaires individuellement. **Obligatoire pour accéder à MaPrimeRénov' copropriété**, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage peut être séparée de la mission de maîtrise d'œuvre (MOE) ou, au contraire, y être intégrée. Si vous choisissez l'AMO en même temps que le maître d'œuvre du chantier (voir point 3), la question du financement pourra être prise en compte dès les premiers pas du projet. Dans les deux cas, **l'AMO peut faire l'objet d'une subvention** au titre de MaPrimeRénov' Copropriété, à hauteur de 50 % du prix de la prestation, dans la limite de 500 € hors taxes par logement pour les copropriétés de 20 lots ou moins, et de 300 € HT au-delà.

3/ LES ENSEMBLIERS

On appelle ainsi **les acteurs qui apportent un service complet à la copropriété**, fournissant à la fois le plan de financement du projet et la maîtrise d'œuvre. Ils peuvent être totalement intégrés, comme les cabinets Reanova et Sénova (qui assurent, en outre, la fonction d'AMO) ou Realisa, un nouvel acteur spécialisé dans les petits immeubles. Mais il peut aussi s'agir du regroupement ad hoc d'un cabinet d'architectes et d'un bureau d'études thermiques pour la partie

technique, associés à un cabinet d'ingénierie financière. En 2023, le gouvernement a lancé un appel à projets baptisé Opérateurs ensemble de la rénovation (Oreno), dans le but de « structurer des offres globales de rénovation énergétique performante » et de faire émerger des solutions proposant aux ménages **un interlocuteur unique, une garantie de performance et une solution de financement limitant le reste à charge.** L'appel sera clôturé en juillet 2024.



5/ LES COURTIER EN FINANCEMENT

Ils sont encore peu nombreux mais leur service est appelé à se développer. Intermédiaires en opérations de banque, **ils sont mandatés par le syndic pour identifier les différents leviers bancaires que la copropriété peut actionner afin de financer sa rénovation énergétique.** Un accompagnement qui passe par des rencontres avec le conseil syndical, jusqu'à une présentation des solutions retenues en assemblée générale et, après le vote, un accompagnement individualisé des copropriétaires. La Centrale de financement proposait jusqu'à récemment ce type d'accompagnement. Synergiec, nouveau venu sur le segment, intègre les aides publiques (MaPrimeRénov', aides locales) et les CEE à son offre.

4/ LES TIERS-FINANCEURS

Les sociétés de tiers-financement, définies à l'article L 381-1 du code de la construction et de l'habitation, sont des **ensembliers à rayonnement régional, portés par les collectivités locales.** On en compte 5 en copropriété : la Régie régionale du Service public de l'efficacité énergétique (SPEE) des Hauts-de-France, Bordeaux Métropole Énergies, Oktave (région Grand Est), Centre-Val de Loire Énergies et L'Agence régionale énergie climat (Arec) d'Occitanie. Ile-de-France Énergies, qui était le plus

ancien et l'un des plus actifs, a cessé d'intervenir pour la région Ile-de-France en 2022. Outre un accompagnement technico-économique, ils fournissent une prestation de financement du projet de rénovation. Soit indirectement, grâce à un statut d'intermédiaire en opérations de banque, soit directement, par exception au monopole bancaire. L'Arec Occitanie, par exemple, revendique ainsi 10 millions d'euros d'encours de prêts pour la rénovation énergétique, dont 6 millions en copropriété.

(Suite de la page 17) de garanties et cautions (CEGC), organe du groupe Banque populaire - Caisses d'Épargne (BPCE). L'arrivée récente d'Atradius, filiale de l'espagnol Grupo Catalana Occidente, va dans le bon sens. « Nous avons noué des conventions avec les sociétés de tiers-financement [voir p. 19, Ndlr], et sommes en discussion avec d'autres acteurs déjà présents sur ce marché ou susceptibles de proposer, à terme, leur propre offre de prêt collectif », précise Atradius, qui dispense, depuis 2017, une couverture des prêts aux copropriétés en Belgique.

LES PRÊTS COLLECTIFS À INSERTION INDIVIDUELLE

Ces emprunts sont souscrits par le syndic au nom du syndicat pour financer le reste à charge, mais seuls les copropriétaires qui souhaitent en bénéficier y adhèrent. Leur souscription est votée en AG à la même majorité que les travaux qu'ils aident à financer⁽⁹⁾. Leur caractère hybride (collectif et individuel) limite le risque pour le prêteur, qui effectue une analyse préalable de la solvabilité de la copropriété mais peut se contenter, une fois l'offre validée en AG, d'un examen sommaire du profil de chacun des adhérents. Ces prêts collectifs sont ainsi ouverts à tous les copropriétaires dont le logement est occupé à titre de résidence principale (propriétaires occupants ou bailleurs), sans plafond de ressources ni limitation d'âge⁽¹⁰⁾. « Il suffit de ne pas être interdit bancaire et de ne pas avoir connu d'impayés de charges au cours des 12 mois précédant la demande de prêt, pour être éligible », résume Laurent Demas, de la société d'ingénierie financière VertDurable. Leur mise en place est plus ou moins simple, selon que la gestion du prélèvement des

Ces prêts sont votés en AG à la même majorité que les travaux qu'ils financent



À SUIVRE
L'Anah réfléchit à ouvrir MaPrimeRénov' copropriété aux immeubles de moins de 20 lots ne parvenant pas à atteindre les 35 % d'économie d'énergie. Une expérimentation est en cours, pour une durée de 3 ans.

échéances sur les comptes des bénéficiaires est assurée par la banque elle-même ou par le syndic. Celui-ci peut, en effet, rechigner à accepter une tâche très chronophage et peu rémunératrice. La Caisse d'Épargne Ile-de-France, qui propose à la fois des prêts gérés par les syndics (« Copro 1 ») et des prêts dont le remboursement est directement prélevé sur le compte individuel du copropriétaire et qui sont gérés par la banque (« Copro 100 »), planche de longue date sur la dématérialisation de ses processus d'adhésion, qui devrait faciliter leur distribution.

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO COLLECTIF

Techniquement, l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) collectif est un prêt collectif à adhésion individuelle : voté en même temps et à la même majorité que les travaux qu'il aide à financer⁽¹¹⁾, il est octroyé au syndicat avec possibilité pour les copropriétaires d'y adhérer ou non. Sa spécificité, c'est qu'il est consacré exclusivement aux travaux de rénovation énergétique, alors que les autres types de prêts collectifs peuvent servir à financer tous types de chantiers. Et que, comme son nom l'indique, il n'est assorti d'aucun intérêt. Une caractéristique qui fait que ce produit, « longtemps laissé de côté, tend à prendre une place prépondérante dans les plans de financement, à la faveur de la remontée des taux d'emprunt

bancaires à l'œuvre depuis plusieurs mois », explique Marion Longchambon, directrice générale de Domofinance.

LE PRÉFINANCEMENT DES SUBVENTIONS

Même s'il est possible d'obtenir le versement d'un acompte, MaPrimeRénov' copropriété n'est versée qu'une fois les travaux achevés (voir p. 14). Le syndicat a la possibilité de contracter un prêt bancaire pour préfinancer tout ou partie de cette aide (hors primes CEE). Il s'agit d'un crédit relais collectif accordé au syndicat des copropriétaires, donc sans adhésion individuelle. Il est voté en AG à la même majorité que les travaux ouvrant droit à la subvention⁽¹²⁾. « La procédure est très simple et ne donne généralement même pas lieu à discussion, les copropriétaires n'ayant que les intérêts du prêt à payer, répartis dans les charges aux tantièmes. Les fonds sont versés sur un compte bancaire spécial, le même que celui sur lequel la subvention sera déposée à la fin. », observe Olivier Safar, syndic parisien

Ce produit présente peu de risque pour le prêteur, hormis la non-réalisation des travaux, et ne nécessite ni l'intervention d'un organisme de caution, ni une analyse préalable du profil des copropriétaires. Une seule condition à son obtention : le financement du reste à charge doit être assuré. Pour autant, l'offre est limitée. Dans un rapport récent, la Banque des territoires note que seuls deux acteurs préfinancent les aides : Procivis, qui propose un préfinancement à taux zéro mais cible en priorité les copropriétés en difficulté ; et la Caisse d'épargne Ile-de-France, qui prête à un taux de marché. Cette dernière a accordé, en 2023 environ 120 millions d'euros de ces prêts-relais. Certaines sociétés de tiers-financement

RÉFÉRENCES

- (9) Art. 26-4 al. 4 de la loi du 10.7.65.
(10) Certaines offres imposent cependant que le copropriétaire adhérent n'ait pas plus de 100 ans à la fin du prêt. (11) Art. 26-4 al. 3 de la loi n° 65-557.
(12) Art. 26-4 al. 2 de la loi n° 65-557.

préfinancent les CEE : c'est le cas, pour l'instant, de la régie régionale du Service public de l'efficacité énergétique (SPEE) des Hauts-de-France, qui a la capacité de valoriser elle-même les CEE et maîtrise donc le risque associé.

UN PRÊT 100% COLLECTIF DISCUTÉ AU PARLEMENT

Un nouveau produit bancaire à destination des copropriétés pourrait voir le jour à la faveur du vote du projet de loi sur la rénovation de l'habitat dégradé. Il s'agirait d'un prêt collectif accordé au syndicat, sans adhésion individuelle, et remboursé par les copropriétaires en même temps que leurs charges. Ce prêt serait attaché au lot. Nous y reviendrons.

VÉGÉTALISER LE BÂTI ET RÉCUPÉRER L'EAU

En marge de la rénovation énergétique proprement dite, les copropriétés peuvent bénéficier d'une aide pour végétaliser les cours, toitures et façades des immeubles. C'est le cas à Paris, où l'Agence parisienne du climat (APC) administre CoprOasis, dispositif d'accompagnement technique et financier mis en place par la Ville au printemps 2023. « Il est possible d'obtenir jusqu'à 5 000 € par projet en phase d'étude [cour, toiture et façade étant considérés comme 3 projets distincts, Ndlr], et jusqu'à 30 000 € d'aides une fois le chantier lancé », explique Anne-

Sophie Pouzols, chargée de mission accompagnement des copropriétés à l'APC. Cela vaut aussi pour l'installation d'une cuve de récupération de l'eau de pluie. Selon l'APC, « quelques dossiers sont actuellement à l'étude, et des travaux sont en cours dans un immeuble du XII^e arrondissement ». Un projet similaire a été mis en place en décembre 2021 par la Métropole de Lyon, qui finance de 30 à 65 % des travaux, dans la limite de 100 000 €. Avec succès : à la fin de l'été dernier, plus de 70 résidences avaient bénéficié de cette aide, dans le parc social comme en copropriété.