

Atelier du 20 04 2021



Les financements de la rénovation énergétique en copropriété

Ordre du jour

- **Introduction**
- **Les financements collectifs à la rénovation énergétique**
 - **Les aides collectives**
 - TVA réduites
 - Aides nationales : MaPrimeRénov' Copropriété
 - Dispositif national : la valorisation des CEE
 - Aides locales : écoTravo
 - **L'emprunt**
 - Prêt collectif copropriété
 - L'écoPTZ collectif
- **Les financements individuels**
 - **Les aides versées individuellement**
 - **L'emprunt**
 - **La défiscalisation**



Introduction : Présentation d'écoTravo & le financement des travaux énergétiques



ÉcoTravo Copropriété



Financé à 100% par
Rennes Métropole

À l'initiative du dispositif écoTravo,
service public de la rénovation énergétique des logements



Mandaté par Rennes Métropole pour animer la démarche écoTravo Copro



Notre rôle : Faciliter l'émergence de projet de rénovation énergétique en copropriété en intervenant en tiers de confiance auprès du conseil syndical et syndic

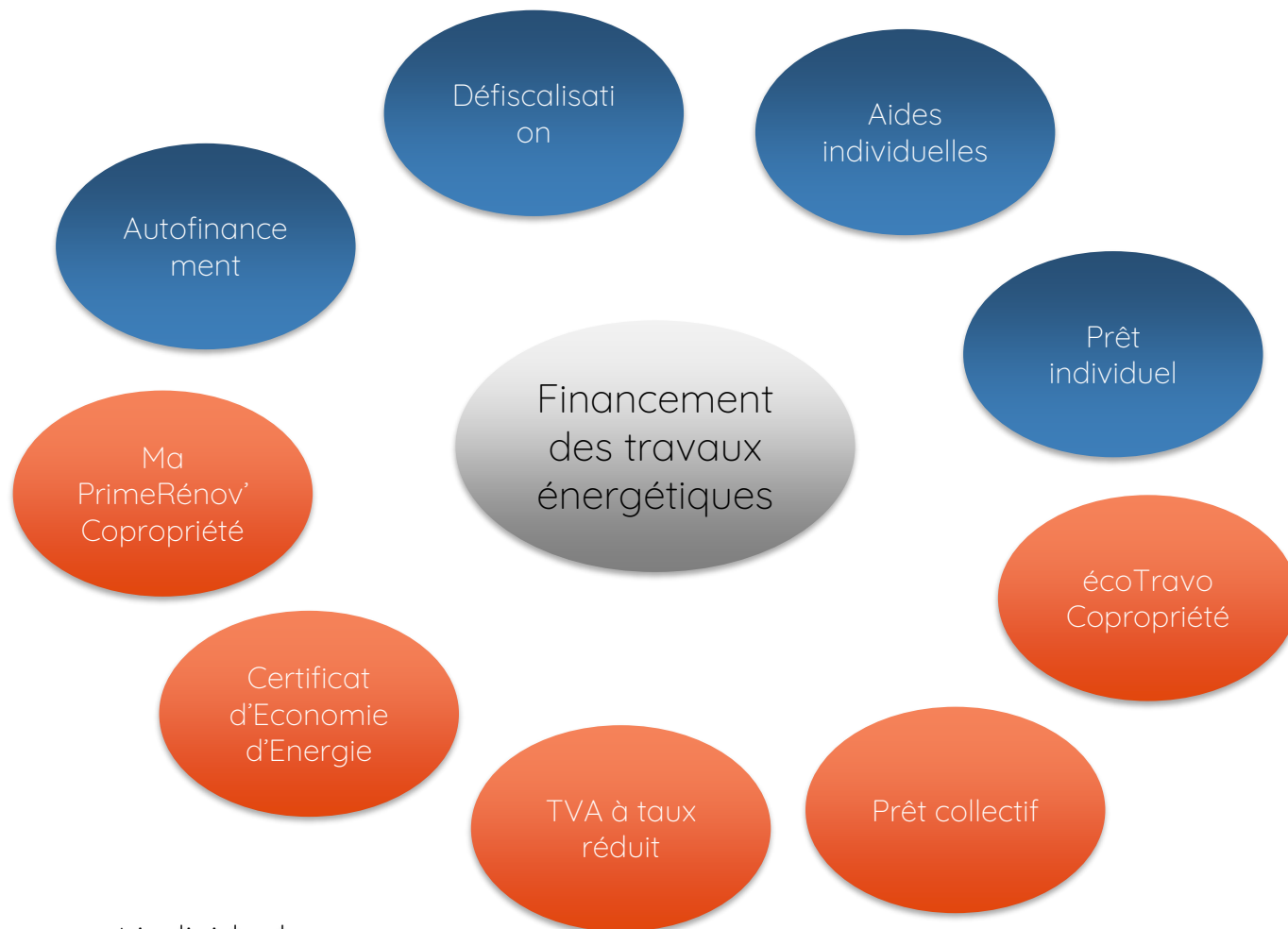


Les difficultés

- Multiplicité des financements, conditions et situations des ménages
 - Préparation des sources de financements dès la genèse du projet
 - Nécessité d'avoir un projet en fin de conception de maîtrise d'œuvre pour connaître précisément les financements mobilisables et réaliser des plans de financements individuels
- ⇒ Prendre contact avec écoTravo en amont de la consultation des bureaux d'études, architectes et entreprises
- ⇒ Donner une visibilité à tous les acteurs sur les actions, les rôles et les pièces administratives à produire tout au long d'un projet

Le financement des travaux énergétiques en

Avril 2021



 = financement individuel

 = financement collectif, réparti suivant la quote-part individuelle



Les aides collectives à la rénovation énergétique : TVA réduite



TVA à taux réduit

Etudes



TVA applicable aux honoraires suivant les missions confiées à la MOE/BE/Architecte :

- **TVA 20 % : relative aux missions d'études**

Audit

Diagnostics

Maitrise d'œuvre de conception

- **TVA 10 % : relative à la phase d'exécution des travaux**

TVA applicables suivants les travaux réalisés mais...en phase de conception, TVA à 5,5% sur les travaux d'amélioration de la performance énergétique - 10% pour les autres travaux

=> Très compliqué à quantifier donc TVA 10% rétroactive sur phase conception

TVA à taux réduit

Travaux



TVA sur les travaux dans les logements achevés depuis plus de 2 ans

- **Le taux réduit de 5,5 % :**

- Les travaux d'amélioration de la qualité énergétique
- Et les travaux induits qui leur sont indissociablement liés.

Il s'agit des travaux de pose, d'installation et d'entretien des matériaux et équipements ouvrant droit au crédit d'impôt en faveur du développement durable

- **Le taux intermédiaire de 10 % :**

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien autres que ceux d'amélioration de qualité énergétique relevant du taux réduit (exceptions listées)



Le CITE devient MaPrimeRénov



Le Crédit d'Impôt à la Transition Energétique : quelle est la suite ?

Loi de finance 2020 : supprime le CITE au profit de Ma PrimeRénov' : comment cela se traduit ?

- **CITE** : jusqu'au 31 décembre 2019, les propriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale, achevé depuis plus 2 ans, pouvaient bénéficier d'un crédit d'impôt sur les travaux énergétiques
- **Comment faire lorsque les travaux seront payés en 2021 ?**
 - ⇒ Article 53 de la loi de finance 2021, mesures transitoires : maintien du CITE aux dépenses payées en 2020 ou 2021 si le contribuable justifie de l'**acceptation d'un devis et du paiement d'un acompte en 2019**
 - ⇒ Attention, cumul non possible avec Ma PrimeRénov'
- **Exemples-types**
 - Devis réalisé en 2019 -> acompte(s) versé(s) en 2019 et 2020 -> fin des travaux 2020 ou 2021 = CITE – justificatifs devis, acomptes, factures demandés
 - Devis réalisé en 2019, mais acompte(s) versé(s) en 2020
Devis réalisé en 2020 et acompte(s) versé(s) en 2020 avant le 1er octobre 2020
=> Ancienne version MaPrimeRénov Individuelle pour les PO => n'est plus mobilisable (!)
 - Devis réalisé après le 1er octobre 2020 et acompte(s) associés => MaPrimeRénovCopropropriété avec bouquets de travaux (!)



Les aides nationales collectives à la rénovation énergétique : Ma PrimeRénov' Copropriété



Ma PrimeRénov' Copropriété

MaPrimeRénov' Copropriété

Mieux chez moi, mieux pour la planète

Pour qui?

Syndicat des copropriétaires, copropriétaires occupants et bailleurs

Condition d'éligibilité ?

Copropriété dont les logements ont été construits depuis plus de 15 ans

35% de gain énergétique après travaux

Copropriété composée d'au moins 75 % de lots d'habitation principale

Copropriété immatriculée au registre national des copropriétés

Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) obligatoire MaPrimeRénov' Copropriété pour le dépôt et la gestion administrative, technique et sociale des dossiers

[Liste des AMO MPR Copropriété déclarés en Ile et Vilaine en cours de réalisation](#)

Quand solliciter ?

Après le vote des travaux en Assemblée Générale via son AMO choisi en AG de travaux

Attention : Financement existant jusqu'au 31 décembre 2022



Ma PrimeRénov' Copropriété

Contenu de l'aide

MaPrimeRénov' Copro	25% du montant HT des travaux éligibles Plafonné à 15000 € par logement (soit 3 750 € max/logement)
Bonus BBC	+ 500 €/logement
Bonus sortie de passoire (Etiquette F et G)	+ 500 €/logement
Accompagnement obligatoire (AMO)	30% du montant de la prestation plafonné à 180€/logement
Prime individuelle pour les propriétaires occupants	Ménages aux revenus « modestes » : + 750 € Ménages aux revenus « très modestes » : + 1500€
	+
Pour les copropriétés Fragiles	3 000 €/logement si la copropriété - Présente un taux d'impayé supérieur à 8 % - Est située dans un quartier en renouvellement urbain (NPNRU)
	OU
Pour les autres copropriétés	Cumul possible avec les CEE

Ma PrimeRénov' Copropriété / aide individuelle PO Modeste et très modeste - Plafond de ressources de l'ANAH

Plafond de ressources pour l'aide individuelle supplémentaire, destinée aux copropriétaires occupant leur logement à titre de résidence principale en 2021, disponible sur le site de l'ANAH :

Pour vérifier votre éligibilité, il faut vous référer à votre revenu fiscal de référence disponible sur votre dernier avis d'imposition

Plafonds de ressources pour les autres régions *

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€)	Ménages aux ressources modestes (€)
1	14 879	19 074
2	21 760	27 896
3	26 170	33 547
4	30 572	39 192
5	34 993	44 860
Par personne supplémentaire	+ 4 412	+ 5 651

* Pour les dossiers déposés en 2021.

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2021, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2020.

Ces plafonds sont remis à jour au début de chaque année et s'appliquent à compter du 1er janvier de l'année en cours.

Vérifiez si votre situation correspond également aux autres conditions pour pouvoir déposer un dossier d'aide de l'Anah.



La valorisation des Certificats d'Economie d'Énergie – Dispositif national



Les Certificats d'Economie d'Energie

Obligation des fournisseurs d'énergie de participer à la performance énergétique du territoire par le rachat de quotas de CEE

Pour qui?

Syndicat des copropriétaires, copropriétaires occupants et bailleurs

Condition d'éligibilité ?

Selon prescriptions techniques

Quand solliciter ?

Se rapprocher d'un obligé ou délégataire en amont de la consultation des entreprises

Nécessairement avant le vote de travaux

[Lien vers la liste des délégataires 2020](#)

Point de vigilance

Non cumulable avec le bonus « Copropriété Fragile » de MaPrimeRénov' Copropriété



Les aides locales collectives à la rénovation énergétique : écoTravo



écoTravo Copropriété

Pour qui?

Syndicat des copropriétaires, copropriétaires occupants et bailleurs

Condition d'éligibilité ?



Vous habitez
un logement inscrit dans
une copropriété privée ?

Votre résidence a été
construite avant 1989 ?

Vous êtes
propriétaire occupant
ou bailleur ?

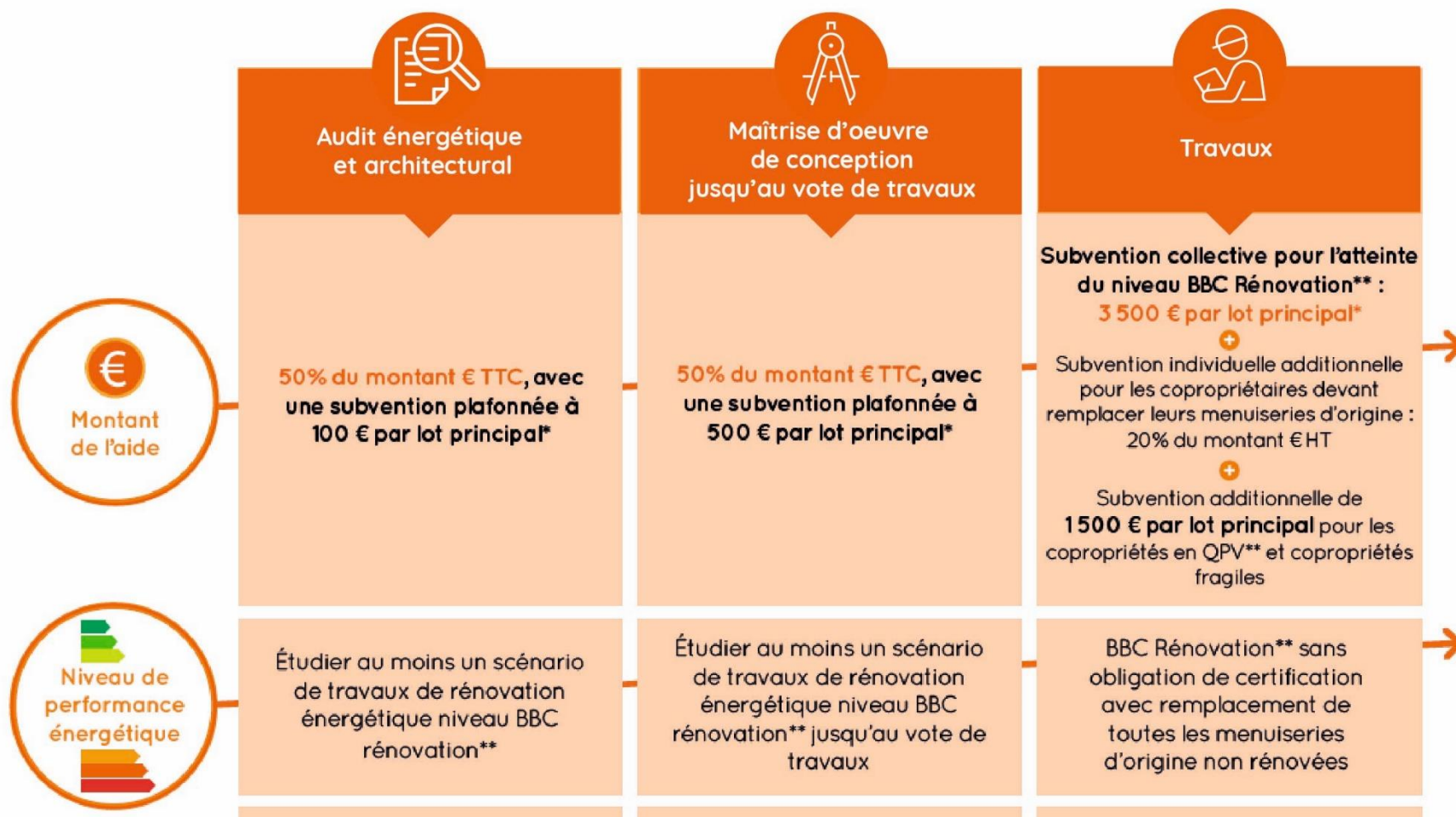
Votre logement
se situe dans
Rennes Métropole ?

Être accompagné par écoTravo en amont de la consultation des entreprises

Quand solliciter ?

Après le vote des travaux en Assemblée Générale auprès de Territoires Publics
Consulter écoTravo nécessairement en amont des prises de décisions

écoTravo Copropriété



+ PRIME au raccordement au réseau de chaleur urbain

s'il est réalisé dans le cadre d'un projet BBC Rénovation dans les trois ans (avant/après) le vote de travaux

Partenariat local GrDF

Financement 2021

Pour qui?

Syndicat des copropriétaires, copropriétaires occupants et bailleurs

Condition d'éligibilité ?

Si chaudières gaz individuelle raccordées sur conduit individuel > 10m ou sur conduit collectif
Être accompagné par écoTravo en amont de la consultation des entreprises (audit/travaux)

Quand solliciter ?

Après le vote des travaux en Assemblée Générale auprès de Territoires Publics/GrDF
Consulter écoTravo nécessairement en amont des prises de décisions

Contenu

Participation à l'audit énergétique s'il comprend une étude de faisabilité de remplacement des chaudières et des systèmes d'évacuation des produits de combustion

⇒ 50% de la faisabilité suivant cahier des charges jusqu'à 2000€HT

Participation aux travaux de remplacement des systèmes d'évacuation des produits de combustion

⇒ jusqu'à 400€/lot

Aides exclusives à l'année 2021



L'emprunt collectif



L'éco-Prêt à Taux Zéro collectif



Pour qui ?

Prêt réservé au syndicat des copropriétaires pour financer les travaux énergétiques en partie commune et ceux privatif d'intérêt collectif

=> Non éligibilité copropriétaires ayant souscrit à un éco-PTZ individuel

Quand solliciter ?

Négocier les conditions en amont de la réalisation des plans de financements

Proposé par qui ?

Domofinance ou Crédit d'Épargne Ile-de-France

Contenu

⇒ jusqu'à 30 000 € pour les travaux énergétiques, remboursable sur minimum 36 mois et max 15 ans

Éligibilité :

- des travaux réalisés dans les parties communes de la copropriété, améliorant la performance énergétique et facturés au syndicat des copropriétaires, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives
- 75% des tantièmes de copropriété doivent être des lots à usage d'habitation
- Logements achevés depuis plus de 2 ans à la date de début d'exécution des travaux et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale
- Un vote en AG pour autoriser le syndicat des copropriétaires à souscrire ce prêt : une fois ce vote, chaque copropriétaire choisit de souscrire ou non à cet écoPTZ dans la limite de sa quote-part des dépenses éligibles

L'éco-Prêt à Taux Zéro collectif



- ⇒ **Atteinte d'un gain énergétique de 35% minimum**
- ⇒ **Travaux réalisés par une entreprise RGE** : L'entreprise doit désormais attester sur l'honneur dans les documents fournis à l'appui de la demande de prêt et après la réalisation des travaux, qu'elle est certifiée pour chaque catégorie de travaux qu'elle effectue.

Mêmes modalités que le prêt collectif classique, sauf :



- Une commission de cautionnement moindre
- Pas de frais de dossier



- L'étendue des travaux éligibles (restrictions)
- Un montage administratif plus lourd / à préparer en amont
- Vigilance sur **l'articulation entre l'écoPTZ individuel et l'écoPTZ collectif**
- **Les modalités de remboursement des mensualités** : pas de prélèvement individuel / appels de fonds trimestriels ou mensuels à la gestion des syndic

Quid de la poursuite du remboursement lors d'un changement de syndic

- Ouverture d'un compte travaux dans la banque en question et paiement des entreprises de travaux par la banque en direct sous sollicitation du syndic

Quid de la gestion des factures quand une partie est financée par un

[Pour plus d'informations, consultez le site du Ministère de la Transition Ecologique via ce lien](#)

éco PTZ et l'autre non?

Les Prêts collectifs

Pour qui ?

Syndicat des copropriétaires

Quand solliciter?

Négocier les conditions en amont de la réalisation des plans de financements

Contenu

Tous les travaux collectifs facturés au syndicat des copropriétaires

- Voter le principe d'un recours au prêt collectif en AG
- Liberté individuelle de souscrire au prêt ou non
- 100% de la quote-part
- Montant et emprunteur minimums requis
- Prélèvement individualisé selon le prêt contracté
- Pas d'hypothèque
- Plus de flexibilité sur les conditions relatives à l'âge de l'emprunteur
- Une commission de caution (pas d'assurance décès invalidité)
- En cas de vente ou de décès : remboursement intégral obligatoire et sans frais



Les aides Individuelles cumulables dans le cas de travaux collectifs en copropriété



Les aides des caisses de retraite

Subvention individuelle, sous condition de ressources, pour les propriétaires occupants ANAH, retraités

Pour qui ?

- Propriétaires occupants ANAH retraités
- CARSAT (régime général), RSI (artisans, commerçants), CNRACL (fonctionnaires, Hôpital Pontchaillou, Ville de Rennes ...), AGIRC,...

Quand solliciter ?

- Etudier l'éligibilité du copropriétaire en fin de conception du projet
- L'opérateur choisi pour le montage du dossier MaPrimeRénov' Copropriété peut également de demander les aides des caisses de retraites

Conditions d'éligibilité

- Critères d'éligibilité propres à chaque caisse

L'emprunt individuel

- **L'éco-PTZ individuel**

Jusqu'à 30 000 euros de financement, remboursable sur une durée de 15 ans

= destinée au copropriétaire dont le logement est occupé à titre de résidence principale, pour financer l'ensemble des travaux énergétiques (travaux privatifs et collectifs)

Propriétaire occupant, propriétaire bailleur ou SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique

Cumulable avec l'écoPTZ collectif seulement pour financer d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété => demande auprès des banques d'un écoPTZ individuel complémentaire

- **Les prêts bancaires spécifiques aux travaux de rénovation énergétique**

- Se renseigner auprès des établissements bancaires
- Peut être une solution liée au financement des travaux privatifs (Exemple Fenêtres et portes palières), sauf apport personnel.



La défiscalisation



La défiscalisation

Principe

- Réservee aux Propriétaires louant leur logement non meublé
- Déduction des travaux sur les revenus fonciers

Deux déductions possibles

• Micro-foncier

Revenu brut foncier < 15000€/an

Les +:

- Facilité à déclarer les revenus fonciers
- Abattement forfaitaire de 30% calculé par l'administration fiscale

Les -:

- Pas de possibilité de déduire les travaux
- Pas compatible avec un conventionnement ANAH

• Régime réel

Obligatoire si revenu brut foncier >15000€/an ou si Revenu < 15000€ sur option

Les +:

- Possibilité de déduire les travaux d'amélioration de la performance énergétique pour leur montant réel
- Possibilité de déficit foncier
- Possibilité d'avoir une déduction spécifique dans le cadre du conventionnement ANAH
- Déduction des autres charges pour leur montant réel (intérêts d'emprunt, taxe foncière, charges de copropriété, primes d'assurance, frais de gestion...)

Les -:

- Option irrévocable pour 3 ans si choix du régime réel sur option

La défiscalisation

Pour quels travaux ?

- **Pour les travaux d'amélioration** : « des travaux qui ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble »
- **Pour les travaux de réparation et d'entretien** : « des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal, conforme à sa destination, sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial »



CONCLUSION



CONCLUSION

C'est complexe !

Ça change souvent !

Est-ce adapté aux besoins et envies de la copropriété ?

Le réflexe :

Contactez écoTravo copro (Territoires Publics) en amont de toute prise de décision

On vous accompagne dès les premières réflexions d'un projet de rénovation

ecotravocopro@territoires-rennes.fr

02 99 35 22 00



Des questions ?