



RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS : FINANCEMENT DU RESTE-À-CHARGE ET PRÉFINANCEMENT DES AIDES

Dossier d'information 2018



LE GRAND PLAN
D'INVESTISSEMENT



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

1 - INTRODUCTION	05
2 - SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS	06
3 - LE FINANCEMENT DU RESTE-À-CHARGE	07
<ul style="list-style-type: none"> 1 ■ Les modes de financement du reste-à-charge 07 2 ■ Les prêts du secteur bancaire classique 08 <ul style="list-style-type: none"> Les prêts libres individuels 09 Les prêts réglementés individuels 10 Le prêt libre collectif 11 Le prêt collectif réglementé ou éco-prêt collectif à taux zéro 12 3 ■ Les prêts des sociétés de tiers financement 13 4 ■ Les autres prêts du secteur non bancaire 14 <ul style="list-style-type: none"> Les prêts sans intérêt des SACICAP 14 Autres prêts du secteur non bancaire 14 5 ■ Les autres formes de financement 15 <ul style="list-style-type: none"> Les Certificats d'économie d'énergie (CEE) 15 Le financement par les exploitants chauffagistes en copropriété 17 	
4 - LE PRÉFINANCEMENT DES AIDES	18
<ul style="list-style-type: none"> 1 ■ Intérêt du préfinancement 18 2 ■ Le préfinancement par les SACICAP (réseau PROCIVIS) 18 3 ■ Les caisses d'avance 19 <ul style="list-style-type: none"> La gestion du fonds 19 La constitution du fonds 19 Les caractéristiques de l'avance 20 Conditions d'éligibilité 20 Quelques chiffres 21 4 ■ Le préfinancement par les sociétés de tiers financement 21 	
5 - SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS	22
<ul style="list-style-type: none"> 1 ■ Le rôle des parties prenants 22 2 ■ Les missions d'ingénierie financière 22 3 ■ Les montages financiers les plus fréquents 23 4 ■ Les CEE en copropriété 24 	
6 - GLOSSAIRE	25
REMERCIEMENTS	26

1 INTRODUCTION

Ce document est destiné au réseau des acteurs impliqués dans le montage, l'instruction et l'attribution des aides de l'Anah (collectivités locales délégataires, opérateurs, DREAL, DDT).

Il répond à l'enjeu d'améliorer la connaissance et la lisibilité des offres sur deux sujets :
le financement du reste-à-charge
et le préfinancement des travaux en copropriété.

Une campagne d'interviews a été menée entre avril et juillet 2018 auprès d'un échantillon de professionnels pour élaborer ce dossier et rendre compte des pratiques les plus courantes¹.

Au moment de la rédaction, ce dossier couvre l'ensemble des outils de financement du reste-à-charge et de préfinancement des travaux complémentaires aux aides publiques.

Certains dispositifs présentés dans ce guide feront l'objet d'évolutions en 2019. Ils sont identifiés par un **code couleur**.

Les **mots soulignés** font l'objet d'une définition dans le glossaire en fin de document.

1. Annexe I : Liste des interviews réalisées

2 SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS DISPOSITIFS

SECTEUR BANCAIRE	TIERS FINANCEMENT	SACICAP	CAISSES D'AVANCE	CEE	AIDES NATIONALES
DANS LE CADRE D'UN PROJET INDIVIDUEL					
FINANCEMENT DES TRAVAUX					
<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt individuel : Prêt à la consommation ou prêt immobilier ■ Prêt réglementé 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt individuel de tiers financement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt individuel sans intérêt 		<ul style="list-style-type: none"> ■ CEE valorisable par le copropriétaire 	<ul style="list-style-type: none"> - Habiter Mieux sérénité - CITE
PRÉFINANCEMENT DES AIDES PUBLIQUES					
<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt individuel avance de subventions 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt individuel de tiers financement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Avance individuelle de subventions 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Avance individuelle de subventions 		<ul style="list-style-type: none"> - Avance Habiter Mieux sérénité
DANS LE CADRE D'UN PROJET COLLECTIF					
FINANCEMENT DES TRAVAUX					
<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt collectif réglementé ■ Prêt individuel à la consommation ■ Prêt individuel réglementé 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt individuel de tiers financement ■ Prêt collectif de tiers financement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt collectif sans intérêt destiné aux copropriétés en plan de sauvegarde 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Avance individuelle de subventions possible 	<ul style="list-style-type: none"> ■ CEE valorisable par les copropriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Habiter Mieux sérénité - CITE
				<ul style="list-style-type: none"> ■ CEE valorisés par l'Anah 	<ul style="list-style-type: none"> - Habiter Mieux copropriété - CITE
PRÉFINANCEMENT DES AIDES					
<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt collectif avance de subventions 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt individuel de tiers financement ■ Prêt collectif de tiers financement 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Avance de subventions individuelles ou collectives 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Avance individuelle de subventions possible 		<ul style="list-style-type: none"> - Avance Habiter Mieux sérénité ou copropriété

3 LE FINANCEMENT DU RESTE-À-CHARGE

1. Les modes de financement du reste-à-charge

Le reste-à-charge est défini comme le montant restant à la charge du ménage, une fois les aides publiques et privées déduites du montant des travaux².

Les prêts qui sont décrits dans ce document sont :

- les prêts du secteur bancaire
- les prêts des sociétés de tiers financement
- les autres prêts du secteur non bancaire.

D'autres formes de financement existent et sont également présentées :

- le dispositif des certificats d'économies d'énergie
- le financement des travaux par l'exploitant chauffagiste

Enfin, des formes de financement plus minoritaires sont en cours d'expérimentation et ne sont pas abordées³.

2. Pour rappel, l'Anah considère que les aides versées par les organismes d'assurance vieillesse obligatoire et les organismes chargés du service des prestations familiales constituent des aides publiques (délibération du 23 novembre 2015 relative aux règles d'écrêtement).

3. A titre d'exemple, on peut citer la cession de droits à construire (valorisation liée à une surélévation ou cession de foncier).

2. Les prêts distribués par le secteur bancaire

Ces solutions de crédit sont distribuées par les banques. **Les prêts** peuvent notamment être **libres** ou **réglementés**. Ils sont accordés à titre individuel ou collectif. Pour rappel, les opérations de crédits sont définies dans le code de la consommation⁴. **Les prêts réglementés** sont en outre régis par des conditions et règles particulières liées au fait qu'ils sont bonifiés grâce à des ressources publiques.

Classement des prêts bancaires disponibles pour les travaux de rénovation énergétique en copropriété

	INDIVIDUEL	COLLECTIF
PRÊTS LIBRES	Crédit immobilier Crédit à la consommation : <ul style="list-style-type: none"> ■ Prêt personnel non affecté ■ Prêt personnel affecté ■ Prêt affecté bonifié ■ Crédit renouvelable (ou crédit revolving) 	Prêt collectif en copropriété
PRÊTS RÉGLEMENTÉS	Éco-prêt à taux zéro Éco-prêt Habiter Mieux ⁵ Autres prêts réglementés ⁶	Eco-prêt à taux zéro collectif

Les principales caractéristiques des prêts aux particuliers sont le taux d'intérêt, les modalités d'amortissement (dans la plupart des cas, des mensualités égales, sauf pour les crédits renouvelables) et une durée.

En outre, des frais de dossier sont la plupart du temps appliqués. Ils visent à rémunérer le service d'étude et de montage du dossier de prêt. Des pénalités s'appliquent également en cas de remboursement anticipé.

La souscription d'une **assurance emprunteur** est quasi-systématiquement demandée par la banque pour couvrir le risque de décès et d'invalidité. En outre, un cautionnement et/ou une **hypothèque** peuvent être demandées pour couvrir le risque d'insolvabilité de l'emprunteur pour toute autre raison. Le taux annuel effectif global (**TAEG**) intègre les intérêts ainsi que tous les frais liés au crédit (frais de dossier, primes d'assurance,...).

Les demandes de prêts peuvent être rejetées par les banques car les emprunteurs ne sont pas considérés comme solvables, en considération du ratio d'endettement et d'autres critères appliqués par les banques⁷, ou parce que l'emprunteur est inscrit au fichier des incidents caractérisés de paiement (FICP). Dans le premier cas, les demandeurs peuvent se tourner vers les prêts du secteur non bancaire pour tenter d'obtenir des prêts avec une durée de remboursement plus longue et donc des échéances de remboursement moins élevées.

⁴. Article L311-1 du code de la consommation : Opération ou contrat de crédit, un contrat en vertu duquel un prêteur consent ou s'engage à consentir à l'emprunteur un crédit, [...], sous la forme d'un délai de paiement, d'un prêt, y compris sous forme de découvert ou de toute autre facilité de paiement similaire, à l'exception des contrats conclus en vue de la fourniture d'une prestation continue ou à exécution successive de services ou de biens de même nature et aux termes desquels l'emprunteur en règle le coût par paiements échelonnés pendant toute la durée de la fourniture

⁵. Produit disponible en 2019.

⁶. D'autres prêts réglementés sont utilisables pour les travaux de rénovation, tels que le prêt d'accession sociale (PAS), le prêt épargne logement (PEL) et le micro-crédit. Ils ne seront pas détaillés dans ce document.

⁷. La méthode d'évaluation du risque est aussi appelée **scoring**.

■ Les prêts libres individuels

LES CRÉDITS QUI FINANCENT DES TRAVAUX

Les crédits immobiliers sont des crédits qui visent à financer l'acquisition d'un bien immobilier, qui peuvent aussi, intégrer le financement de travaux de rénovation énergétique. Les crédits qui sont couverts par une hypothèque sont aussi considérés comme des prêts immobiliers, même s'ils ne financent pas d'acquisition immobilière.

Les crédits qui financent des travaux, et qui ne sont pas garantis par une hypothèque, relèvent du régime du crédit à la consommation.

En comparaison d'un crédit à la consommation, un crédit immobilier présente un taux d'intérêt bas et un terme plus long.

LE CRÉDIT À LA CONSOMMATION ⁸

Le crédit à la consommation n'est pas nécessairement affecté à une dépense particulière.

Sa durée doit être supérieure à 1 mois et son montant compris entre 200 euros au minimum et 75 000 euros au maximum.

Il existe plusieurs types de crédit à la consommation :

■ Le prêt personnel non affecté

Il est accordé pour financer un projet d'achat de biens ou de services qui n'est pas précisé dans le contrat de prêt.

■ Le prêt affecté

Le **prêt affecté** est accordé pour un achat déterminé qui est mentionné dans le contrat de prêt. Certaines banques proposent des prêts dédiés aux travaux de rénovation ou aux travaux de rénovation énergétique.

■ Le prêt bonifié

Le prêt bonifié est un crédit affecté aux travaux de rénovation énergétique qui repose sur le mécanisme des **Certificats d'économie d'énergie (CEE)**. Il est distribué par la banque en partenariat

avec un **obligé**⁹, qui prend en charge en partie ou en totalité les intérêts du prêt contre cession des CEE des travaux.

Certaines conditions supplémentaires peuvent être imposées, comme le recours à un réseau d'entreprises partenaires.

À TITRE D'EXEMPLE

■ BNP Paribas Personal Finance, en partenariat avec Engie, propose des prêts bonifiés par Engie :

- **ENGIE BOOST'PACK TRAVAUX** pour financer un bouquet de travaux d'isolation et de chauffage
- **ENGIE BOOST'ISO** pour financer des travaux d'isolation
- **ENGIE BOOST'CHAUFFE** pour financer l'installation d'un système de chauffage

■ Domofinance, en partenariat avec EDF, propose des prêts bonifiés par EDF :

- **Prêt Travaux Chaudière** pour financer l'installation de systèmes de chauffage
- **Prêt Travaux Pompe à Chaleur**

■ Le crédit renouvelable / crédit revolving

Une réserve d'argent est mise à disposition par la banque. Elle est utilisable à tout moment, en totalité ou en partie. Elle doit être reconstituée au fur et à mesure de son utilisation par les remboursements de l'emprunteur.

Le taux d'intérêt est variable et la durée maximale de remboursement est de 3 ans pour les crédits d'un montant inférieur à 3 000 euros et 5 ans pour les crédits d'un montant supérieur à 3 000 euros.

⁸. Données issues du site internet d'information au service du public proposé par la Banque de France, l'ACPR et l'AMF <https://www.abe-infoservice.fr/>.

⁹. Le dispositif des CEE est détaillé dans un paragraphe dédié.

■ Les prêts réglementés individuels

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO (ÉCO-PTZ)

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt sans intérêt et sans frais de dossier. Il est distribué par les établissements bancaires qui sont rémunérés en contrepartie par un crédit d'impôt sur les sociétés.

Dans sa forme actuelle, l'accès à l'éco-prêt à taux zéro est notamment soumis aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit respecter des conditions d'usage et de date de construction
- les travaux finançables doivent porter sur la réalisation d'au moins deux travaux d'amélioration de la performance énergétique ou sur l'atteinte d'une consommation énergétique après travaux définie par décret¹⁰ ou sur la réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif
- les travaux financés doivent être réalisés par des entreprises labellisées RGE

Son montant et sa durée sont déterminés par la nature des travaux effectués. Il peut atteindre 30 000 € sur 15 ans.

Dans le cadre du **projet de loi de finances 2019**, **l'éco-prêt individuel à taux zéro est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021** et fera l'objet d'évolutions afin de le simplifier et de le rendre plus opérationnel¹¹ :

- une mobilisation possible pour les logements achevés depuis plus de 2 ans
- une mobilisation possible dès la réalisation d'une seule action d'amélioration de la performance énergétique
- la possibilité de financer des travaux commencés depuis moins de 3 mois à compter de la date d'émission de l'offre de l'éco-prêt
- un plafond relevé à 18 000 € pour les travaux les plus performants, qui seront définis par décret
- une durée maximale de remboursement de 15 ans quel que soit le nombre de travaux effectués
- la possibilité de mobiliser un éco-prêt à taux zéro complémentaire dans les 5 ans qui suivent l'émission du 1er éco-prêt à taux zéro au lieu de 3 ans
- des démarches numériques et simplifiées

L'ÉCO-PRÊT HABITER MIEUX

L'éco-prêt Habiter Mieux est réservé aux bénéficiaires des aides Habiter Mieux.

Il a les mêmes caractéristiques que l'éco-prêt à taux zéro individuel, à l'exception des taux appliqués pour le calcul des cotisations d'assurance et de cautionnement. Ceux-ci sont plus bas dans le cas d'un éco-prêt Habiter Mieux grâce à la contre-garantie apportée par le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE).

Le FGRE est financé depuis août 2018. Les premières offres bancaires devraient être disponibles dans le courant du premier semestre 2019.

¹⁰. Se référer à l'article R319-16 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

¹¹. La date d'entrée en vigueur de la nouvelle version de l'Eco-PTZ est fixée au 1er mars 2019 au moment de la rédaction du guide.

■ Le prêt libre collectif

C'est un prêt souscrit au nom du syndicat des copropriétaires pour le compte des copropriétaires qui décident d'y participer.

Il permet de financer des acquisitions ou travaux votés en assemblée générale :

- les travaux concernant les parties communes
- les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (exemple des parois vitrées, ou des équipements de comptage)¹².

Le recours à l'emprunt collectif est soumis à un certain formalisme :

- Le contrat de prêt doit être joint à l'ordre du jour de l'assemblée générale au cours de laquelle le recours à l'emprunt est voté.
- Chaque copropriétaire est libre d'adhérer au prêt collectif pour sa quote part, à une exception si le prêt préfinance une subvention publique accordée au syndicat¹³. Dans ce cas, tous les propriétaires doivent participer au prêt.
- Le copropriétaire qui souhaite adhérer au prêt collectif doit notifier sa décision au syndic, en précisant le montant qu'il souhaite demander, dans un délai de 2 mois après la tenue de l'assemblée générale qui a permis le vote d'adhésion au prêt.

Les banques demandent en général un montant minimum d'emprunt (individuel ou collectif) et un nombre minimum de copropriétaires adhérents au prêt.

La banque examine la solvabilité du syndicat des copropriétaires (c'est à dire l'analyse des comptes de la copropriété). En sus, certaines banques demandent également que les propriétaires adhérents au prêt soient à jour de leur charge. Elles demandent aussi parfois à examiner des situations individuelles, notamment en fonction du montant emprunté.

Le prêt collectif se distingue schématiquement du prêt individuel par les caractéristiques suivantes :

- la couverture du risque d'impayé d'un des copropriétaires : un système de **cautionnement solidaire** est mis en place.
- les modalités de gestion : le prélèvement des remboursements des copropriétaires adhérents au prêt peut être fait :
 - soit sur le compte du syndic, qui appelle le montant de remboursement de chaque quote-part en même temps que les charges de copropriété. Le prélèvement par le syndic lui donne la visibilité sur l'évolution de la dette travaux mais demande une organisation spécifique et génère une charge de travail supplémentaire ;
 - soit directement sur le compte bancaire de chaque copropriétaire par l'établissement bancaire.

Dans la pratique, la très grande majorité des prêts collectifs sont remboursés par prélèvement direct sur les comptes des copropriétaires.

À TITRE D'EXEMPLE

- Domofinance propose deux types de prêt collectif :
 - Domo solo qui passe par un prélèvement unique sur le compte bancaire du syndicat des copropriétaires géré par le syndic
 - Domo Multi recourt à des prélèvements directement sur le compte bancaire de chaque copropriétaire
- Crédit Foncier offre également deux types de prêt collectif :
 - Foncier Copro 1 qui propose un prélèvement unique sur le compte bancaire du syndic
 - Foncier Copro 100 qui recourt à des prélèvements directement sur le compte bancaire de chaque copropriétaire

¹². Cette possibilité a été intégrée à la loi de 1965 (fixant le statut de la copropriété) par la loi Warsmann (loi du 22.3.12) via le décret du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété.

¹³. Source article 26-4 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifié par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 23.

■ Le prêt collectif réglementé ou éco prêt à taux zéro collectif

Actuellement l'éco-prêt à taux zéro collectif est un prêt collectif en copropriété, sans intérêt et sans frais de dossier.

Il est distribué par les établissements bancaires qui sont rémunérés en contre partie par un crédit d'impôt sur les sociétés.

L'éco-prêt à taux zéro collectif a les mêmes caractéristiques que l'éco-prêt à taux zéro individuel à l'exception de certaines dispositions spécifiques :

- la réalisation d'une seule action d'amélioration de la performance énergétique est finançable ;
- la possibilité de cumul d'éco-prêt est limitée : seul le cumul d'un éco-prêt à taux zéro individuel après un premier éco-prêt à taux zéro copropriété est possible, dans un délai d'un an.

Son montant et sa durée sont déterminés par la nature des travaux effectués. Il peut atteindre 30 000 € sur 15 ans par logement.

Dans le cadre du **projet de loi de finances 2019**, **l'éco-prêt à taux zéro collectif est prorogé jusqu'au 31 décembre 2021** et fera l'objet d'évolutions afin de le simplifier et de le rendre plus opérationnel :

- une mobilisation possible pour les logements achevés depuis plus de 2 ans
- une mobilisation facilitée pour les copropriétés mixtes (suppression du seuil de 75 % des quotes-parts devant être comprises dans des lots affectés à l'usage d'habitation)
- la possibilité de financer des travaux commencés depuis moins de 3 mois à compter de la date d'offre de l'éco-prêt
- un plafond relevé à 18 000 € par action pour les actions les plus performantes, qui seront définies par décret
- une durée maximale de remboursement de 15 ans quel que soit le nombre de travaux effectués
- la possibilité de mobiliser un éco-prêt complémentaire, soit collectif, soit individuel, dans les 5 ans qui suivent l'émission du 1^{er} éco-prêt collectif à taux zéro, au lieu de un an
- des démarches numériques et simplifiées

3. Les prêts des sociétés de tiers financement

DÉFINITION

La définition¹⁴ du tiers financement a été introduite par la Loi ALUR en 2014.

Le tiers-financement est caractérisé par l'intégration d'une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps.

Lorsqu'il inclut des activités de crédit, le service de tiers-financement peut être mis en œuvre : soit directement pour les sociétés de tiers-financement, soit indirectement dans le cadre de conventions établies avec des établissements de crédit ou des sociétés de financement.

Dans le cas de "tiers financement direct", cette activité de crédit est instituée comme une exception au monopole bancaire¹⁵ qui ne peut être exercée que par des sociétés dont l'actionnariat est majoritairement formé par des collectivités territoriales ou qui sont rattachées à une collectivité territoriale de tutelle (régie).

L'émission d'un financement par une société de tiers financement nécessite notamment un agrément accordé par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR).

EXPÉRIMENTATIONS TERRITORIALES

Les régions Hauts-de-France, Île-de-France, Nouvelle-Aquitaine ainsi que Bordeaux Métropole développent des sociétés de tiers-financement qui proposent des financements directs. La région Grand-Est, pour sa part, propose une offre de tiers-financement indirect. D'autres régions portent des projets en cours de montage : Occitanie et Centre-Val de Loire.

INGÉNIERIE FINANCIÈRE

L'offre financière proposée par une société de tiers financement contient au minimum la détermination du plan de financement des travaux pour chaque copropriétaire (y compris les aides mobilisables). Elle peut également contenir une offre de prêt, proposée directement par la société de tiers-financement, soit via une offre de crédit du secteur bancaire.

CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT

Les prêts émis par les sociétés de tiers financement sont des prêts individuels ou collectifs. Ces prêts ont des caractéristiques différentes des prêts proposés par les établissements de crédit :

- Le terme est long, en cohérence avec la durée d'amortissement des travaux
- La capacité de remboursement des ménages est évaluée en tenant compte des économies d'énergie attendues.

La gestion du risque d'impayé est variable selon le modèle. Il peut être couvert directement par la société de tiers financement ou être externalisé à une société de cautionnement (notamment pour les prêts collectifs aux copropriétés).

Les offres complètent en général le plan de financement des opérations et interviennent en complément des financements classiques du secteur bancaire.

Les sociétés de tiers financement conditionnent l'accès à leur prêt à des critères de performance des travaux (en général un gain minimum de 40 %).

¹⁴. Définition figurant aux articles L.381-1 à L381-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

¹⁵. Cf. 8° de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier

4. Les autres prêts du secteur non bancaire

Bien que n'étant pas des établissements de crédit, certains organismes proposent des prêts sans intérêt pour lesquels aucun agrément n'est requis par la réglementation.

■ Les prêts sans intérêt des SACICAP

Le réseau UES AP - PROCIVIS regroupe les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP).

L'UES AP PROCIVIS s'est engagée par convention avec l'État et l'Anah du 11 octobre 2018 à soutenir les actions de l'Anah en proposant des prêts¹⁶ :

- Des prêts sans intérêt, sans frais de garantie ni cautionnement financés sur **fonds propres**¹⁷, prioritairement ciblés sur les ménages très modestes.
- Plus ponctuellement pour les ménages sous le plafond de ressources modestes, des prêts du secteur bancaire distribués par l'intermédiaire d'une SACICAP qui en assumera le coût de la garantie, le coût de la prise en charge des frais de gestion ou le coût de la prise en charge des intérêts.

Ces prêts sont destinés à financer le reste à charge

- pour les copropriétés en Plan de sauvegarde (prêt collectif destiné aux syndicats de copropriétaires)
- pour les propriétaires occupants bénéficiaires des programmes Habiter Mieux, Lutte contre l'habitat indigne ou Autonomie ayant rencontrés des difficultés de financement dans le secteur bancaire.

■ Autres prêts du secteur non bancaire

LE PRÊT TRAVAUX AMÉLIORATION PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE D'ACTION LOGEMENT

Action Logement est l'organisme collecteur et gestionnaire des sommes correspondant à la participation des entreprises à l'effort de construction (PEEC)¹⁸. Un certain nombre de conditions doivent être remplies pour bénéficier du prêt individuel travaux amélioration performance énergétique d'Action Logement.

Ces conditions sont définies dans les directives¹⁹ prises par le Conseil d'Administration d'Action Logement et sont susceptibles d'évolutions.

Les principales conditions à date sont :

- être salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus
- être propriétaire du logement occupé en tant que résidence principale ou être propriétaire bailleur d'un logement locatif privé
- faire réaliser des travaux d'économie d'énergie éligibles²⁰.

Son montant est plafonné à 20 000 € pour les propriétaires occupants et 40 000 € pour les propriétaires bailleurs remboursables sur une durée maximale de 15 ans. Le taux d'intérêt est celui du livret A de l'année N-1 avec un taux plancher de 1 %.

16. Pour les SACICAP, l'utilisation d'une partie du dividende pour le financement d'opérations dans le domaine de l'habitat en faveur des personnes aux ressources modestes, selon des orientations définies par convention avec l'État, est décrit dans l'article L.215-1-2 du CCH.

17. Selon les territoires, les fonds propres de chaque SACICAP sont réutilisés par la SACICAP elle-même ou mutualisés avec ceux des autres SACICAP du territoire.

18. Conformément à l'article L313-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

19. Pour consulter les directives publiées :

- directive propriétaire occupant : <https://groupe.actionlogement.fr/directive-travaux-renovation-energetique>

- directive propriétaire bailleur : <https://groupe.actionlogement.fr/directives-personnes-physiques-dispositif-cadre-experimental-louer-pour-l-emploi>

20. Les travaux éligibles et leurs caractéristiques techniques sont les mêmes que pour le CITE

5. Les autres formes de financement

■ Les Certificats d'économie d'énergie (CEE)

PRINCIPE DU DISPOSITIF

L'État impose²¹ depuis 2005 une obligation à chaque fournisseur d'énergie et distributeurs de carburant, les **obligés**, de faire faire des économies d'énergie à ceux qui en consomment.

Après avoir aidé les consommateurs à réduire leur consommation d'énergie (en jouant un rôle actif et incitatif) et en avoir apporté la preuve, les fournisseurs d'énergie obtiennent des CEE. Les CEE comptabilisent les économies : plus l'économie d'énergie est importante ou plus elle dure dans le temps, plus le volume de CEE est grand.

Les obligés ont recours à diverses offres de services pour récupérer les CEE. Ils peuvent donner des primes

ou des bons d'achat, bonifier des prêts, prendre en charge la prestation d'audit ou de conseil personnalisé, proposer des produits ou services.

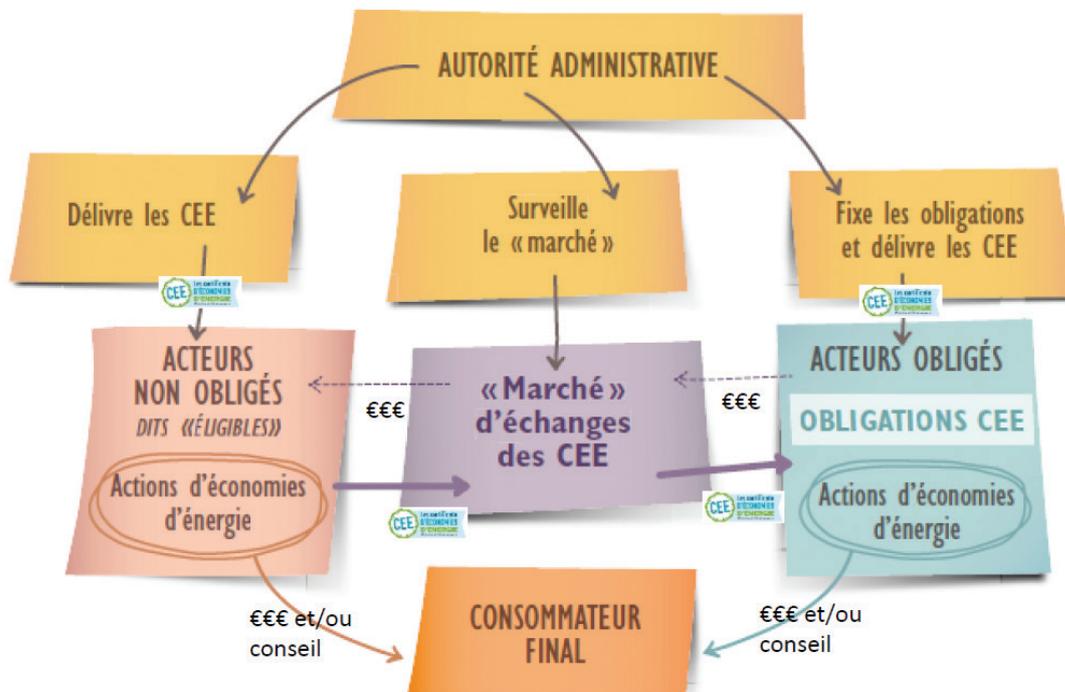
Les obligés ont un volume de CEE à obtenir pour une période triennale (actuellement 2018-2021) qui est fonction de leur poids dans les ventes d'énergie.

Si l'objectif n'est pas atteint, le fournisseur d'énergie doit verser de fortes pénalités.

D'autres acteurs que les obligés peuvent obtenir des CEE pour leurs actions d'économies d'énergie : les **éligibles** (collectivités territoriales, Anah, bailleurs sociaux).

Éligibles et obligés peuvent échanger des CEE sur le marché des CEE.

Principe de fonctionnement et d'échange des CEE²²



21. Articles 14 à 17 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique (loi POPE).

22. Présentation pour les Journées techniques sur les certificats d'économies d'énergie. Ademe. (2017).

VALEUR DU CEE

L'unité de comptabilisation des CEE est le kWh **cumac** (kilowatt-heure cumulé actualisé).

La grande majorité des CEE sont obtenus par application d'une valeur forfaitaire de CEE à une unité de travaux via les fiches « opérations standardisées²³ ».

A titre d'exemple :

- Une opération d'isolation de combles ou de toiture génère 1 700 kWh cumac par m² isolé en zone H1.
- Une opération d'isolation des murs génère 3 800 kWh cumac par m² isolé en zone H1 et pour une énergie de chauffage de type combustible.

La valorisation des CEE en € peut être estimée en appliquant aux kWh cumac le prix de vente des CEE sur le marché d'échange²⁴. Basé sur ce principe, un outil de calcul est mis à disposition par l'Ademe sur le site <http://calculateur-cee.ademe.fr/>.

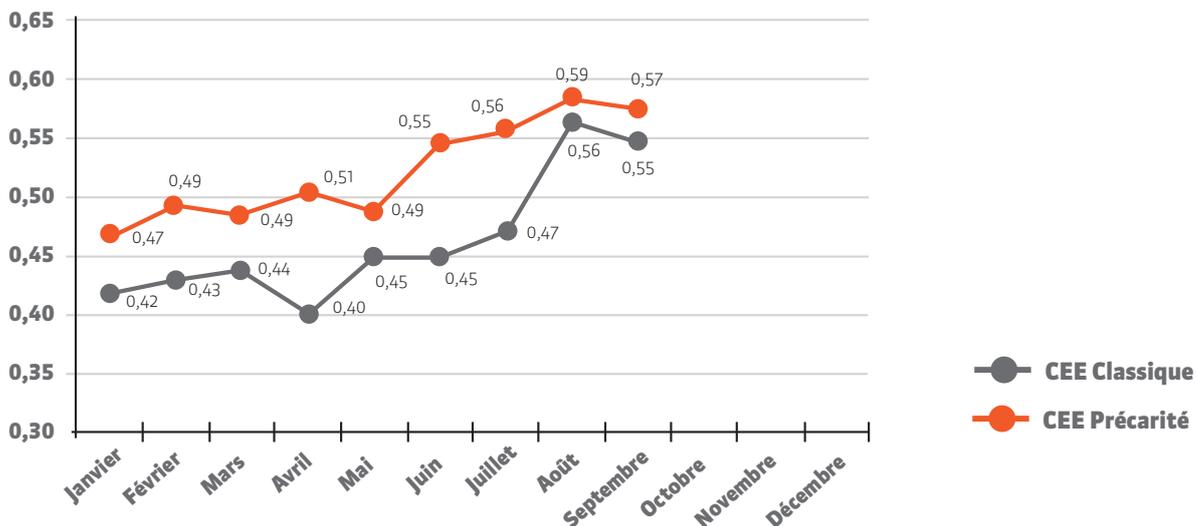
En copropriété, 2 types de CEE seront comptabilisés en fonction du niveau de ressources des occupants :

- les CEE classique liés aux occupants au-dessus des plafonds de ressources Anah en vigueur en 2017 ;

- les CEE précarité énergétique²⁵ liés aux occupants en dessous des plafonds de ressources Anah en vigueur en 2017. Les « CEE Grande Précarité » ont une valeur doublée pour les actions menées au bénéfice des ménages dont le revenu est inférieur au seuil des ménages « très modestes » de l'Anah en vigueur en 2017.

Le montant de la prime bénéficiant effectivement au propriétaire traduit le circuit de collecte et d'acheminement des CEE. Une faible partie des CEE est ainsi utilisée pour financer la gestion de cette collecte par des intermédiaires. Ces intermédiaires proposent leurs services via des sites internet sur lesquels les syndicats de copropriétaires (ou leur mandataires) déposent les pièces justificatives permettant la valorisation des CEE. Il est néanmoins recommandé de mobiliser une expertise maîtrisant la compétence travaux et une ingénierie financière qui s'assure que l'exhaustivité des ressources CEE d'un projet de travaux soit bien mobilisée.

Cours 2018 du kWh cumac (centimes € / kWh cumac)



23. <https://www.ecologique-solaire.gouv.fr/operations-standardisees-deconomies-denergie>

24. Données disponibles sur le registre emmy.

25. Des CEE spécifiques pour les ménages en situation de précarité énergétique ont été introduits par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) inscrivant à l'article R.221-4-1 du code de l'énergie une nouvelle obligation d'économies d'énergie au bénéfice des ménages modestes.

■ Le financement par les exploitants chauffagistes en copropriété

Dans le cas des copropriétés en chauffage collectif certains exploitants chauffagistes proposent une prestation de financements de gros travaux de rénovation. Le chauffagiste réalise lui-même les travaux dans son périmètre de compétence ou les sous-traite. Le périmètre des travaux concernent en général les équipements de chaufferie. Plus rarement, des travaux sur le bâti sont aussi intégrés.

Le remboursement de l'exploitant se fait via l'intégration d'un poste de facturation (par abus de langage dénommé « P4 ») dans le contrat d'exploitation passé avec la copropriété et intègre la prise en compte d'un taux d'intérêt en rémunération de l'avance de trésorerie.

4 LE PRÉFINANCEMENT DES AIDES

1. Intérêt du préfinancement

Pour certains propriétaires, le plan de financement repose en grande partie sur des dispositifs d'aides publiques, généralement versées à la fin des travaux. Le démarrage des travaux implique de verser une avance de trésorerie aux entreprises de travaux mandatées par la copropriété.

Pour régler cette avance de trésorerie, un préfinancement des aides est souvent nécessaire et facilitateur. Le préfinancement est défini comme un financement provisoire, apportant une solution au besoin de déblocage de fonds, sans attendre la mise en place du mode de financement définitif (versement complet de l'aide, par exemple).

PERCEPTION DES FONDS PAR UN MANDATAIRE

La réglementation actuelle de l'Anah autorise tout bénéficiaire d'une subvention (les syndicats de copropriétaires notamment) à désigner un mandataire pour percevoir en son nom et pour son compte le montant de la subvention. Aucune restriction n'existe quant à la qualité du mandataire, personne physique ou personne morale, dès lors que le mandat est régulièrement établi. Les procurations qui sont exigées par l'Anah peuvent résulter soit d'actes notariés, soit d'actes sous seing privé, en fonction du montant de la subvention et/ou du type de mandataire :

MANDATAIRE	MONTANT DE LA SUBVENTION	PROCURATION EXIGÉE PAR L'ANAH
Professionnel de la gestion immobilière dans le cadre de la loi n° 70-10 du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet	Quel que soit le montant de la subvention	Aucun mandat exigé
Tout autre mandataire	Inférieur à 5 300 € HT	Procuration sous seing privé (formulaire CERFA n° 13463*02)
Tout autre mandataire	Supérieur à 5 300 € HT	Procuration notariée

2. Le préfinancement par les SACICAP (UES-AP Procivis)

L'UES AP PROCIVIS s'est engagée par convention avec l'État et l'Anah du 11 octobre 2018 à soutenir les programmes de l'Anah en proposant :

- Un prêt collectif sans intérêt pour le préfinancement des subventions Anah au syndicat de copropriétaires
 - des copropriétés fragiles bénéficiant de l'aide Habiter Mieux copropriété
 - des copropriétés en difficultés bénéficiant des aides Anah au redressement couplées avec une prime Habiter Mieux.

- Un prêt individuel sans intérêt pour le préfinancement
 - des aides publiques aux propriétaires occupants bénéficiaires du programme Habiter Mieux, Lutte contre l'habitat indigne et Autonomie
 - du crédit impôt travaux PPRT* aux propriétaires occupants et bailleurs

Le préfinancement est réalisé par les SACICAP sur leurs fonds propres uniquement. Les fonds sont directement versés aux entreprises. Selon les SACICAP et les aides concernées, cela se contractualise sous la forme d'une reconnaissance de dette ou le recours à la procédure de perception des fonds par un mandataire.

* Plan Prévention Risques Technologiques

3. Les caisses d'avance

Une caisse d'avance est un dispositif financier qui a pour principal objet l'avance des subventions publiques. Il repose sur un fonds constitué grâce à des contributions publiques (région, département, agglomération de communes...) ou privées (fédérations, fondations...) mises en commun.

Sa gestion est, en général, mutualisée. Le dimensionnement financier du fonds et sa composition vont déterminer la périmètre

géographique de mobilisation du fonds. Les caractéristiques de l'avance (liste des aides avancées, taux d'avance, plafond) et des bénéficiaires doivent être compatibles avec la taille du fond et les objectifs.

L'ensemble des éléments relatifs à la caisse d'avance est consigné dans une convention entre les parties prenantes.

■ La gestion du fonds

Un gestionnaire doit être désigné pour gérer les différentes missions liées au fonds :

- instruire les dossiers de demandes de préfinancement
- émettre l'offre d'avance et le contrat de reconnaissance de dette
- procéder au règlement des factures des entreprises
- suivre l'avancement du chantier

- effectuer les demandes de paiement des subventions
- recouvrer les créances le cas échéant

Le mécanisme de prise en charge des pertes doit être clairement établi. Selon les responsabilités définies, les pertes pourront être imputées sur le fonds ou prises en charge par l'un des contributeurs.

■ La constitution du fonds

Une caisse d'avance est un fonds mutualisé constitué par un apport de trésorerie de plusieurs partenaires contributeurs.

EXEMPLES DE CONSTITUTION DE FONDS DE CAISSE

■ Caisse d'avances pour la rénovation thermique et la transition énergétique (CARTTE) de la Nouvelle Aquitaine :

- Région : 1 M€
- PROCIVIS : 1,50 M€

■ Caisse d'avance de la Métropole Européenne de Lille (MEL)

- MEL : 750 k€
- PROCIVIS : 1,50 M€

■ Fonds d'avance mutualisé dédié à la rénovation énergétique de la Nièvre :

- Département : 200 k€
- PROCIVIS : 100 k€
- Fondation Abbé Pierre : 30 k€
- FFB 58 : 50 k€
- CAPEB 58 : 1,5 k€
- Syndicat intercommunal d'énergies d'équipement et d'environnement de la Nièvre : 30 k€
- CC Haut Nivernais Val d'Yonne : 2 k€

■ Les caractéristiques de l'avance

L'avance peut couvrir une ou plusieurs aides (aides Anah, aides des collectivités locales), en partie ou en totalité. Elle est proposée sans frais et sans intérêt au bénéficiaire, par un contrat établi sous la forme d'une reconnaissance de dette.

La procédure de perception des fonds des futures subventions par un mandataire est mise en place. Le déblocage des fonds est réalisé directement auprès des entreprises ou des opérateurs Anah.

■ Conditions d'éligibilité

CONDITIONS CONCERNANT LE BÉNÉFICIAIRE DE L'AVANCE

L'accès au dispositif doit être prioritairement réservé aux bénéficiaires d'aides qui ne disposent pas de la trésorerie nécessaire. Il concerne majoritairement les ménages très modestes, mais peut être accordé à des ménages dont les revenus excèdent le plafond de l'Anah dans le cadre de certaines politiques territoriales. A titre d'exemple, la CARTTE s'est alignée sur les conditions d'accès aux aides de la collectivité régionale (30 % au dessus des plafonds Anah).

CONDITION CONCERNANT LE BÉNÉFICIAIRE DU MARCHÉ DE TRAVAUX

D'autres règles d'affectation spécifiques peuvent être définies par un contributeur du fonds pour réserver les avances correspondant à sa contribution à certaines catégories de bénéficiaires.

Par exemple, la Fédération Française du Bâtiment (FFB) conditionne l'accès à sa contribution au fonds départemental de la Nièvre à la réalisation de travaux par les artisans affiliés à l'organisation.

CARACTÉRISTIQUE DES AVANCES PRATIQUÉES

- La CARTTE avance jusqu'à 30 % du coût des travaux avec un plafond de 9 000 € (avance moyenne 4 255 €)
- Le fonds de la Nièvre avance la totalité des aides de l'Anah et des collectivités locales (avance moyenne 11 783 €, avance maximum 21 200 €)

INDEMNISATION DE L'ACTIVITÉ DE GESTION

- Le fonds de la Nièvre est géré par Procivis contre une indemnisation de 2 % des montants avancés
- La Caisse d'avance de la Métropole Européenne de Lille (MEL) est gérée par un opérateur indemnisé au forfait selon le type d'opération

■ Exemple chiffrés

	DIMENSIONNEMENT INITIAL DU FONDS	MONTANT MOYEN DE L'AVANCE PAR OPÉRATION	NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES MOYEN PAR AN	MONTANT ANNUEL D'AIDES PRÉFINANÇÉES
CARTTE	2,50 M€	4 255 €	202	553 k€ d'aides préfinancées ²⁷
FONDS DE LA NIÈVRE	413 k€	11 783 €	46	542 k€ d'aides préfinancées ²⁸
CAISSE D'AVANCE DE LA MEL	2,25 M€			

À TITRE D'EXEMPLE, LE NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES EST DE :

- Pour la CARTTE : 320 bénéficiaires dont 303 ménages très modestes, entre mars 2016 et septembre 2017. L'objectif à terme est traiter 1 000 dossiers / an,
- Pour le fonds de la Nièvre : 69 bénéficiaires dont 58 % sous le seuil de pauvreté, entre novembre 2016 et mai 2018 (avance moyenne 11 783 €, avance maximum 21 200 €)

²⁷. La CARTTE a permis de préfinancer 876 558 € d'aides en 19 mois.

²⁸. Le fonds de la Nièvre a permis de financer 813 044 € d'aides en 18 mois.

4. Autres dispositifs de préfinancement

Certaines sociétés de tiers financement préfinancent les aides :

- Picardie Pass Rénovation dans les Hauts-de-France : le prêt individuel peut couvrir la totalité de coût des travaux, c'est à dire le reste à charge et les aides individuelles. La procédure de perception des fonds des futures subventions par un mandataire est mise en place.
- La SEM Énergie Positif en Île-de-France : une avance est faite à 80 % du montant des aides individuelles. La procédure de perception des fonds des futures subventions par un mandataire est mise alors en place.
- Le Crédit Foncier propose un prêt collectif « Avance de subventions » au syndicat de copropriétaires.

Ce prêt peut couvrir 100 % des aides publiques. L'adhésion de tous les copropriétaires est automatique. Une cession de créance est mise en place.

5 SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS

1. Le rôle des parties prenantes

Le syndic est mandaté par le syndicat des copropriétaires pour réaliser des missions d'exploitation et de gestion de la copropriété en son nom. Il est désigné par l'Assemblée Générale de la copropriété pour un contrat défini par celle-ci. Il peut être professionnel ou bénévole.

Dans le cadre d'un projet de rénovation énergétique, le syndic est donc un interlocuteur privilégié du conseil syndical et de l'ensemble des copropriétaires. Il joue un rôle de **facilitateur de la démarche travaux**.

C'est un acteur pertinent pour **orienter les copropriétaires vers les acteurs de l'accompagnement** (bureaux d'études, maître d'œuvre, acteurs publics), et il peut être un **relai efficace d'information sur les différents dispositifs d'aides** existant sur un territoire.

Sur le volet financier, les missions de syndic peuvent relever des missions habituelles (exécution des paiements, ouverture d'un compte bancaire, représentation lors d'actes civils et juridiques), ou de missions complémentaires telles que la gestion d'un prêt collectif.

2. Les missions d'ingénierie financière

La **mise en œuvre d'une ingénierie financière est fortement recommandée** dans le cadre de travaux de rénovation énergétique en copropriété autour des missions suivantes en particulier :

- Construction d'un projet de travaux qui tient compte dès les premières phases d'études d'une faisabilité et d'un dimensionnement des moyens financiers mobilisables sur le projet.
- Optimisation de l'ensemble des ressources afin de disposer d'une connaissance des dispositifs financiers nationaux et locaux pour monter les plans de financements des copropriétaires.

- Articulation de l'ingénierie financière à des missions d'accompagnement plus larges (notamment techniques, sociales ou juridiques) pour préparer au mieux le collectif de copropriétaires, les prises de décisions individuelles et collectives qui permettront la bonne conduite du projet.

Ces missions sont cofinancées par l'Anah au titre de l'ingénierie d'accompagnement des copropriétés.

3. Les montages financiers les plus fréquents

Il existe une grande variété de montages financiers, dans lesquels on trouve toujours au minimum la mobilisation d'un prêt du secteur bancaire. Le type de montage et le choix des dispositifs utilisés dépendent fortement des acteurs impliqués :

- L'offre des banques conditionne le type de produits disponibles. En particulier, les prêts collectifs et éco-prêts à taux zéro ne sont pas proposés par toutes les banques.
- Les acteurs de l'accompagnement ont développé des savoir-faire particuliers liés aux produits de financement disponibles localement ou nationalement et aux spécificités du projet de rénovation :
 - Le prêt collectif non réglementé est presque systématiquement utilisé en raison de son efficacité :
 - simplicité d'instruction : un seul dossier pour tous les copropriétaires qui le souhaitent
 - à taux zéro collectif (dans la version actuelle de ce dernier)
 - absence de plafond : le prêt peut couvrir le reste à charge et le préfinancement des aides
 - accessibilité à la quasi-totalité des copropriétaires, quelle que soit leur situation financière ou leur âge, puisque c'est la solvabilité du syndic qui est examinée par la banque
 - Le prêt individuel est assez souvent mobilisé comme complément au prêt collectif (financement des travaux en partie privative, optimisation du coût du prêt avec l'éco-prêt à taux zéro).
 - La valorisation des CEE en tant que ressource financière en copropriété demande une expertise et une organisation particulière, développée dans le prochain chapitre.
- Enfin, les pratiques des syndics et / ou l'implication des syndics de copropriétaires influencent certains choix relatifs au :
 - choix de la banque en cas de partenariat existant entre le syndic et une banque.
 - Ou encore, en cas de prêt collectif avec remboursement par le syndic.

4. Les CEE en copropriété

■ Compatibilité avec les aides et primes Anah

En copropriété, la valorisation des CEE est réservée à l'Anah en contrepartie des financements qu'elle apporte aux travaux dans les cas suivants :

- Attribution d'une aide Habiter Mieux copropriété dans le cas de copropriétés fragiles
- Attribution de l'aide Anah au redressement des copropriétés en difficulté donnant lieu à la prime Habiter Mieux

■ Valorisation de la ressource CEE en copropriété

Dans le cas de la mobilisation d'aides individuelles aux copropriétaires (Habiter Mieux Sérénité ou aide aux propriétaires bailleurs avec prêt Habiter Mieux) la valorisation des CEE pour des travaux sur les parties communes peut être valorisée par ailleurs par les copropriétaires. Le syndicat de copropriétaires doit être vigilant à la bonne valorisation de cette ressource financière.

Cette valorisation peut se traduire de plusieurs manières :

- Une baisse du coût des travaux intégrée par les entreprises de travaux au devis.
- Un apport de financement généré par la valorisation des CEE auprès d'un obligé ou via un intermédiaire et qui peut être intégrée au plan de financement.

Les travaux réalisés donnent lieu à un volume de kWh cumac déterminé dans les fiches des opérations standardisées correspondant aux travaux. Ce volume peut être décliné en CEE classique et CEE précarité, en fonction de la fraction de ménages en précarité énergétique.

Dans la pratique, la ressource CEE est encore peu connue par une partie des entreprises et des syndicats. Elle pourrait probablement être mobilisée de manière plus efficace pour la rénovation énergétique en copropriété.

6 GLOSSAIRE

L'ASSURANCE

L'assurance est un montage qui vise à réduire le risque pour le prêteur de ne pas être remboursé en totalité. L'assureur évalue la probabilité pour un certain nombre de risques (décès, invalidité, perte d'emploi...) de se produire à partir de sa grille d'évaluation du risque : âge, sexe, durée des remboursements, antécédents personnels et familiaux et calcule l'annuité à payer. Lorsque l'un de ces événements survient, l'assureur rembourse les échéances du prêt, en totalité ou en partie.

CAUTIONNEMENT

La caution, telle qu'elle est définie dans l'article 2321 du Code Civil, est un montage qui vise à réduire le risque pour le prêteur de ne pas être remboursé en totalité. La caution est apportée par une personne morale, un organisme, qui pour cela demande le versement d'une prime : soit en une fois à la souscription du prêt, soit à payer par annuités. L'annuité peut représenter une fraction du capital emprunté ou du capital restant dû à chaque échéance. En cas d'impayés, la caution peut être mise à contribution. L'organisme caution s'organise pour recouvrer ces sommes à l'amiable auprès de l'emprunteur, s'il redevient solvable. La caution protège l'emprunteur du créancier, mais se substitue en fait à ce dernier.

Dans le cadre de travaux au sein d'une copropriété, un système de cautionnement solidaire est mis en place. Il s'agit d'externaliser la solidarité entre les copropriétaires en recourant à un organisme caution qui se chargera lui-même

d'obtenir un remboursement de la part du copropriétaire défaillant. Ce mécanisme permet de rassurer les copropriétaires qui souhaitent mettre en place des travaux de rénovation énergétique par exemple.

CERTIFICAT D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

L'État impose aux fournisseurs d'énergie et distributeurs de carburant (les obligés) de faire réaliser des économies d'énergie aux consommateurs (les bénéficiaires) matérialisées par des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE). Les obligés contribuent financièrement à des opérations et programmes permettant l'émission de CEE. Ceci se traduit en prime pour les ménages venant réduire le coût des travaux ou en prise en charge d'une partie des intérêts d'un prêt dédié à des travaux de rénovation énergétique.

CUMAC

Il s'agit de la contraction de « cum » (cumul des économies sur la durée de vie de l'opération) et « ac » (actualisation de la valeur des économies sur la durée de vie de l'opération).

HYPOTHÈQUE

Il s'agit d'une garantie bancaire qui porte sur un bien immobilier permettant à la banque d'obtenir le remboursement des sommes non payées après une procédure de saisie du bien immobilier. L'inscription de l'hypothèque doit être faite devant notaire et être publiée aux services de la publicité foncière. La durée de l'inscription de l'hypothèque est la même que celle du crédit immobilier.

PRÊT AFFECTÉ

Le prêt affecté est accordé pour un achat déterminé : un bien mobilier (crédit automobile par exemple) ou une prestation. Il est souvent contracté directement sur le lieu de vente du bien ou service qu'il finance.

PRÊT LIBRE

Les caractéristiques du prêt sont définies librement par la banque.

PRÊT RÉGLEMENTÉ

Les caractéristiques du prêt sont fixées par la réglementation et la banque bénéficie d'un crédit d'impôt en contrepartie.

TAUX D'INTÉRÊT

L'intérêt est toujours fixé sur une base annuelle. Plus la durée du prêt est longue, plus le coût des intérêts est élevé.

TAEG

Le taux annuel effectif global (TAEG) est le taux qui intègre la totalité des sommes à payer pour crédit, en dehors du remboursement de la somme empruntée : intérêts bancaires, mais aussi frais de dossier, coût de l'assurance obligatoire, frais de garantie,...

SCORING

C'est une méthode utilisée par le prêteur pour évaluer le risque de défaillance de l'emprunteur, via l'analyse de différents indicateurs tels que le revenu, l'endettement, les charges fixes, etc.

REMERCIEMENTS AUX PERSONNES INTERROGÉES POUR LA RÉALISATION DE CE DOCUMENT

Cristina ALEGRE,
Animatrice chez OKTAVE
(mai 2018)

Claire BATARD,
Responsable des Missions
Sociales pour PROCIVIS Ouest
(avril 2018)

Matthieu BILLAUDE,
Responsable Développement
chez Urbanis
(juin 2018)

Florence BONNEUIL,
Responsable Habitat Privé
à la DDT de la Vienne
(avril 2018)

Raphaël CLAUSTRE,
Directeur Général
d'Énergies Positif
(mai 2018)

Antoine DAGONAT,
Directeur de SOLIHA Vienne
et Directeur Général de PROCIVIS
Poitou-Charentes
(avril 2018)

Frédéric DELHOMMEAU,
Responsable Habitat privé
à l'Agence Parisienne du Climat
(août 2018)

Laurent DEMAS,
Directeur Général de Vert Durable
(juillet 2018)

Sylvie FAVERIAL,
Chef du Service Habitat
de la Nièvre
(juillet 2018)

Laurent GAYRAL,
Responsable financements,
marchés et copropriétés
chez Picardie Pass Rénovation
(mai 2018)

Fabrice GIGNARD,
Chargé d'affaires
copropriété d'Artee
(juin 2018)

Jules GIRARD,
Responsable Audit &
Développement d'Énergie & Service
(juin 2018)

Corinne GOUGEON,
Responsable Habitat Privé
pour la Direction Départementale
du Territoire de la Mayenne
(avril 2018)

Marylène GRAFFIN,
Directrice de la SACICAP
Bourgogne Nord
(mai 2018)

Françoise HAMON,
Chef de service chez SOLIHA 78
(juillet 2018)

Catherine JOST,
Directrice régionale d'Urbanis
(septembre 2018)

Justine JOZEFOWICZ,
Responsable financement travaux
chez Reanova
(avril 2018)

Joël LECOCQ,
Chef de projet chez Action Tank
Entreprise & Pauvreté
(septembre 2018)

Paul LEVI,
Chargé de mission "financement
de la performance énergétique des
logements", DHUP

Leyla MASSOMA,
Chef de projet chez Citémétrie
(août 2018)

Fatima-Zohra MEKREBI,
Directrice Générale d'Énergie Pulse
(mai 2018)

Marie-France MIGNOT BOUCHET,
Responsable du service Accueil
et Conseil aux particuliers
de SOLIHA Rhône et Grand Lyon
(juin 2018)

Jean Pierre MOUCHARD,
Directeur Général de la SACICAP
de la Gironde
(juin 2018)

Julien PONTIER,
Directeur délégué aux Relations
Institutionnelles et aux Missions
Sociales de PROCIVIS UES-AP
(juin 2018)

Françoise REFABERT,
Vesta Conseil & Finance

