

Comment améliorer le prêt EcoPTZ en copropriété, outil de financement de la rénovation énergétique.

1. État des lieux des contraintes au financement des travaux de rénovation énergétique en copropriété :

Le financement des travaux de rénovation énergétique recourt à plusieurs types de prêts :

- L'Eco PTZ individuel,
- L'Eco PTZ collectif,
- Le prêt collectif classique,
- Le prêt individuel.

En copropriété où les prises de décision sont collectives, il est normal de s'interroger sur la pertinence des prêts collectifs au regard des objectifs affichés.

On constate aujourd'hui que l'Eco PTZ collectif n'a pas trouvé sa place par rapport au prêt collectif classique.

Le prêt Eco PTZ collectif qui a été mis en place pour faciliter le financement des rénovations énergétiques serait un bon outil s'il était plus simple, plus diffusé et donc plus utilisé.

Dans les faits, il est mal expliqué, méconnu, peu utilisé.

Ce n'est pas parce qu'il est peu efficace aujourd'hui qu'il faut pour autant le condamner.

Il est nécessaire d'en corriger les imperfections.

1.1. Le prêt PTZ à taux zéro en copropriété :

Le prêt EcoPTZ qui a été mis en place pour faciliter le financement des rénovations énergétiques serait un bon outil s'il était plus simple, plus diffusé et donc plus utilisé.

Ils sont de deux sortes :

- Le prêt Eco PTZ individuel,
- Le prêt Eco PTZ collectif.

Le prêt Eco PTZ individuel :

Il est adapté pour l'investissement individuel mais naturellement peu approprié et inadapté aux travaux de copropriété.

A l'exemple du copropriétaire qui veut remplacer ses fenêtres dans un ravalement avec isolation :

Les logements appartenant aux copropriétaires souscrivant à l'Eco-PTZ collectif ne doivent pas avoir déjà bénéficié d'un Eco PTZ individuel.

Par contre, en complément de cet Eco PTZ collectif, chaque copropriétaire peut faire une demande d'Eco PTZ individuel pour financer d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété (fenêtres).

L'offre de ce financement complémentaire doit être émise dans un délai d'un an à compter de la date d'émission du projet de contrat d'Eco PTZ collectif. Elle est soumise aux mêmes conditions, avec en outre la possibilité de ne réaliser qu'une seule action (et non nécessairement un « bouquet de travaux »).

Toutefois, le montant maximal du cumul Eco PTZ individuel et Eco PTZ collectif au titre du même logement ne peut pas excéder 30 000€. La gestion du cumul des prêts est donc compliquée.

Le prêt Eco PTZ collectif :

Il souffre de méconnaissance et de praticité de la part de tous les intervenants : syndics, copropriétaires, fournisseurs, banquiers.

Il est peu utilisé par les copropriétés.

Selon la SGFAS (chiffre de novembre 2017), il y a eu 118 Eco prêts réalisés par le CFF en 3 ans soit 20 M€ de financement !

Il s'agit donc bien d'un constat généralisé d'échec.

Les raisons sont multiples :

- Un faux taux zéro et une attractivité insuffisante,

Le législateur a renvoyé le risque de la souscription de l'Eco PTZ collectif sur un garant dans un souci légitime de protéger les copropriétaires mais, de facto, a fermé le marché et augmenté le coût réel. Le coût de la garantie pénalise lourdement son coût par rapport à un prêt libre avec un risque évident d'anti-sélection selon la notation que le banquier donnera à la copropriété.

L'Eco PTZ n'est donc pas un véritable prêt à taux zéro, il laisse à la charge des emprunteurs les frais de cautionnement et de garantie.

La différence de taux d'intérêt entre PTZ et prêts classiques n'est pas suffisante pour être attractive.

Par ailleurs, l'Eco PTZ est un prêt « sur gage », c'est-à-dire sur la valeur du bien immobilier ce que les banques interdisent en général dans leurs modes opératoires.

Les collectivités locales ont voulu se lancer dans le tiers financement.

Elles ont découvert qu'elles avaient besoin aussi d'un garant. Il y a eu quelques opérations, là encore pour des montants très faibles principalement en secteur diffus.

- Un financement trop segmenté,

Quand une copropriété réalise des travaux, ils sont en général plus larges que les seuls travaux énergétiques. La rénovation ne se résume pas à des travaux énergétiques.

La segmentation des financements selon la nature des travaux est sans doute inappropriée.

1.2. Le montage des dossiers :

Le PTZ, qui plus est, est un produit compliqué à mettre en oeuvre, à la fois dans son montage administratif, dans la quantité des documents à fournir, dans les délais à obtenir le déblocage des fonds...

- Lourdeur administrative de la procédure de montage des dossiers exclusivement à la charge du syndic et difficulté pour se faire rémunérer par les copropriétaires individuellement,
- Délai de passage devant la commission d'attribution trop long et de ce fait incertitude de réponse positive pour percevoir les fonds,
- Gestion de ces prêts compliquée, mal rémunérée. Banques et syndics se renvoient la balle.

- La mission d'accompagnement et d'animation des établissements spécialisés n'est pas perçue, et notamment celle du Crédit Foncier, principal intervenant.

La généralisation de la distribution bancaire de ces prêts, source de concurrence, semble délicate à mettre en œuvre du fait d'un volume insuffisant. D'où un accompagnement des organismes bancaires et financiers inexistant.

1.3. La multiplicité des intervenants :

Il y a une grande dispersion d'interlocuteurs et d'organismes, délivrant des subventions et accompagnements, liée au caractère expérimental des initiatives et à leur territorialisation. Complétée parfois, par la méconnaissance en amont de certains maîtres d'œuvre sur la typologie de travaux générateurs d'aides.

Les difficultés juridiques, comme par exemple les débords de mitoyenneté lors de la mise en place d'un ITE sur les façades et pignons,...sont souvent mal appréciées.

2. Quelles seraient les évolutions à effectuer ou les initiatives à généraliser ?

SIMPLIFIER.

Il faut simplifier le processus de constitution des dossiers tant que pour les syndicats que pour les banques.

La plupart des dossiers ne vont pas à leur terme et génère une débauche vaine d'énergie.

Il pourrait y avoir **garantie publique, gratuite pour les copropriétaires**, sur les Eco PTZ collectifs pour aider au démarrage, se construire une courbe d'expérience et arriver à avoir une meilleure visibilité sur le potentiel du marché.

Il serait sans doute plus pertinent que les collectivités locales positionnent leurs interventions sur la garantie de préférence au tiers financement, comme elles le font pour le financement des prêts de logements sociaux.

FORMER.

La généralisation de la certification RGE des entreprises est une bonne chose à condition qu'elle ne souffre d'aucune critique. (ce qui ne semble pas le cas)

Le recours à des entreprises qualifiées (RGE) comme condition indispensable du déblocage des fonds serait néanmoins une bonne solution.

Cette certification ou affiliation devrait concerner tous les maillons de la chaîne des intervenants.

ANIMER.

Devant la multitude des intervenants, le guichet unique s'impose de plus en plus.

Mais ce guichet ne doit surtout pas être un enième guichet administratif supplémentaire.

3. Améliorations à apporter à l'Eco PTZ collectif.

- *Simplifier les formalités de constitution du dossier.*
- *Remettre l'organisme prêteur au centre de la gestion du prêt en retirant au syndic cette responsabilité et gestion pour la confier à l'emprunteur individuel et au prêteur :*

Le transfert de la gestion et de la responsabilité de l'amortissement du prêt (échanciers individuels et recouvrement) sur le syndic est un obstacle à l'adhésion des syndicats de copropriété et de leur mandataire syndic, professionnel ou non.

Cela signifie donc d'autoriser le prélèvement sur le compte des copropriétaires directement, comme dans un emprunt collectif à adhésions individuelles (loi Warsmann de 2012), plutôt que sur le compte de la copropriété.

Cette solution qui est utilisée pour les emprunts collectifs à adhésions individuelles ne répond certes pas au rigorisme comptable qui devrait faire transiter l'emprunt par la comptabilité du syndic, mais elle aurait le mérite de la simplification et de l'harmonisation des différents modes d'emprunt, PTZ ou classiques (en rappelant que les Eco PTZ collectifs sont loin d'être majoritaires, c'est plutôt à eux de s'aligner).

Cela crée, toutefois, une réelle incertitude juridique qui a été plusieurs fois rappelée par les professionnels, car le syndic doit faire ressortir à la clôture de chaque exercice les sommes restant dues sur les emprunts et celles restant dues par chacun des copropriétaires. En outre, dans une telle solution, en cas de mutation du bien, le syndic n'a pas les moyens de remplir ses obligations.

A tout le moins, il faudrait que la gestion de l'emprunt par le syndic, si elle était maintenue, fasse l'objet d'une facturation d'honoraires dans le contrat type de syndic.

En modifiant ce contrat type de syndic.

Aujourd'hui le syndic ne peut facturer d'honoraires que s'il s'agit d'emprunt voté à l'unanimité ou d'emprunt pour préfinancer des subventions.

- *Accélérer les délais de réponse de la procédure de validation.*
- *Ajuster le périmètre des prêts,*
en augmentant leur montant maximum et en supprimant la notion obligatoire de bouquet de travaux.
Et rendre leur garantie gratuite.
- *Faciliter la gestion des conséquences de mise en place des ITE et de l'environnement des conditions de réalisation des travaux (gestion des mitoyenneté, contraintes pour les voisins....)*
- *Si la distribution du produit reste dans les mains des établissements spécialistes, le cahier des charges correspondant devrait les contraindre à prendre en charge un tronc commun minimum de communication, animation, publicité.*