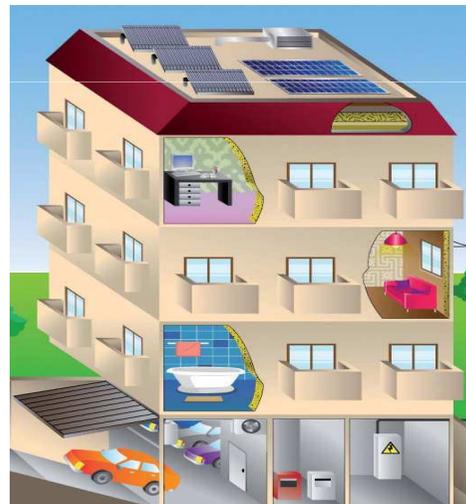




L'ECO-PTZ COPROPRIETES DOMOFINANCE



Juin 2018



LE PTZ COPROPRIETES : la loi

L'Eco-prêt à taux zéro copropriétés est un prêt réglementé par l'Etat.

Il s'agit d'un prêt collectif proposé au Syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

L'emprunteur est le syndicat de copropriétaires (SDC) représenté par le syndic de copropriété, c'est lui qui effectue les formalités de demande de financement (prélèvement sur le compte SDC en Domo SOLO)

Les travaux éligibles à l'éco-prêt à taux zéro copropriétés ainsi que la souscription du prêt doivent être votés en assemblée générale. **Le prêt doit être voté à la même majorité que celle des travaux**

Qu'est-ce que l'éco-prêt à taux zéro copropriétés ?

- ✓ un prêt collectif au taux nominal de 0 % pour financer, sous conditions, les travaux de rénovation visant à améliorer la performance énergétique du ou des bâtiments d'une copropriété
- ✓ le montant et la durée du prêt sont déterminés selon la catégorie de travaux réalisés
- ✓ L'Eco-ptz copropriétés peut porter sur un ou plusieurs bâtiments de la copropriété
- ✓ En revanche, 1 seul éco-prêt à taux zéro copropriétés peut être accordé pour un même bâtiment
- ✓ Les copropriétaires souhaitant adhérer au prêt ne doivent pas avoir bénéficié d'un éco-prêt à taux zéro à titre individuel pour le même logement

ATTENTION : les travaux ne doivent pas être commencés avant la date de convocation à l'assemblée générale



LE PTZ COPROPRIETES : la loi

➤ **3 catégories de travaux sont finançables :**

- **Catégorie 1** : un bouquet d'une action travaux ou plus
- **Catégorie 2** : des travaux d'amélioration de la performance énergétique
- **Catégorie 3** : l'assainissement non collectif

Domofinance communiquera essentiellement sur la Catégorie 1

- ✓ une seule catégorie de travaux peut être votée - les 3 catégories de travaux ne sont pas cumulables
- ✓ une seule catégorie de travaux peut être financée par bâtiment
- ✓ les travaux doivent être réalisés par un ou **des professionnel RGE** -Reconnu Garant de l'Environnement (sauf Catégorie n°3)





ELIGIBILITES



Eligibilité des copropriétés :

Au moins 75% des quotes-parts de copropriété doivent être comprises dans les lots affectés à usage d'habitation et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que **résidence principale**

Eligibilité des logements :

Bouquet : Logements achevés jusqu'au 31/12/1989 -**PEG** : Après le 01/01/1948 et jusqu'au 31/12/1989
Utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale par un propriétaire ou son locataire

Eligibilité des copropriétaires :

un copropriétaire qui a déjà eu un Eco-ptz individuel ne peut pas bénéficier d'un PTZ collectif
(le copropriétaire certifie sur l'honneur sur son bulletin d'adhésion que son logement n'a pas fait l'objet d'un PTZ individuel)

Nature de travaux éligibles :

les travaux sur les parties et équipements communs de la copropriété
Les parties privatives faisant l'objet d'une rénovation d'intérêt collectif (fenêtres)



Quels sont les frais financiers en PTZ Copropriétés ?

- Honoraires de syndic = NON
- Assurance dommage à ouvrage = **OUI** au prorata des travaux éligibles
- Honoraires de maîtrise d'œuvre = **OUI** au prorata des travaux éligibles
- Et Honoraires de suivi des travaux = **OUI** au prorata des travaux éligibles
 - à la fois lorsque ce suivi de travaux est réalisé par le maître d'œuvre = OUI
 - à la fois lorsque le syndic assure la fonction de maître d'œuvre = OUI (CF QR F12)
- (1) Honoraires du coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé)= NON
- (2) Honoraires du bureau de contrôle, mission Contrôle Technique = NON
- Diagnostic amiante avant travaux = NON
- Installation d'une ventilation = OUI au titre des travaux induits
- (3) Changement des garde-corps dans le lot ITE = NON
- Les frais de désamiantage (diagnostic, travaux, etc.) sont à exclure du champ d'application des articles R. 319-16 et R. 319-17 du CCH.
- DPE : Diagnostique de Performance Energétique = NON

(1) Non : Le CSPS assure des missions de coordination transversales liées étroitement à la sécurité et la santé des personnes présents sur les chantiers de bâtiment ou du génie civil en général et ce, indépendamment de la nature des travaux concernés sur ces chantiers. Or, en vertu des dispositions de l'article R. 319-17 du CCH, la notion de dépenses afférentes dont le coût peut être pris en charge au titre des dépenses éligibles aux avances remboursables revêt un lien étroit avec la nature des travaux d'économie d'énergie ainsi effectués. Ainsi, les missions transversales effectuées par le CSPS au titre de la protection de la sécurité et de la santé des personnes sur un chantier sont exclues du champ d'application de l'article R. 319-17 du CCH en ce qu'elles ne peuvent être :

➤- ni assimilées à des prestations intellectuelles de maîtrise d'œuvre au sens de la loi MOP du 12 juillet 1985 (missions de conception et d'assistance définies aux diverses études citées à l'article 7 de la loi MOP) ;

➤- ni correspondre aux « études relatives aux travaux » d'économie d'énergie au sens des dispositions de l'article R. 319-17 du CCH.

➤Honoraires du bureau de contrôle ?

(2) Non, les honoraires du bureau de contrôle et les frais de mission de contrôle technique des travaux ne sont pas assimilés à des prestations intellectuelles de maîtrise d'œuvre au sens de la loi MOP du 12 juillet 1985 (missions de conception et d'assistance définies à l'article 7 de la loi MOP) et ne correspondent pas aux « études relatives aux travaux » d'économie d'énergie au sens des dispositions de l'article R. 319-17 du CCH

5

(3) Non car non directement consécutifs aux travaux d'isolation thermique mais relatifs à la mise en sécurité du bâtiment.



ELIGIBILITE DES TRAVAUX - BOUQUET

Nature des travaux éligibles au bouquet de travaux – Catégorie 1 :

- Isolation thermique des toitures (pas de minimum de surface requis)
- Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur (pas de minimum de surface requis)
- Isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur (pas de minimum de surface requis)
- Installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire
- Installation d'équipement de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable
- Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable

Bouquet de travaux : 1 seule action est possible sur le PTZ Copropriété !

Isolation thermique : Des murs donnant sur l'extérieur
Des toitures
Des parois vitrées

Chauffage : Installation de régulation ou de remplacement des systèmes de chauffage

Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable

Eau chaude : Installation d'équipements de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable



LISTE DES TRAVAUX INDUITS ET ADDITIONNELS OU ASSOCIES

- Les **travaux induits** sont des travaux indissociablement liés au lot réalisé
- Les **travaux additionnels** peuvent être réalisés en complément de l'action principale à laquelle ils sont rattachés

A NOTER : Les travaux induits et additionnels ou associés peuvent rentrer dans le montant de l'enveloppe de l'éco-ptz mais ne peuvent pas constituer à eux-seuls une action d'un bouquet de travaux



Précisions
Travaux induits

TRAVAUX INDUITS ET ADDITIONNELS

Lots	Travaux induits	Travaux associés ou additionnels
<p>Isolation des toitures</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Modifications ponctuelles de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, des éléments de maçonnerie, de la couverture, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation - Travaux d'étanchéité de la toiture et des points singuliers afin de maintenir dans le temps l'isolation thermique - Equilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage -Travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal 	
<p>Isolation des murs donnant sur l'extérieur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Modifications de l'installation électrique, réseaux intérieurs, des éléments de maçonnerie, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation par l'intérieur - Travaux de ravalement de façade consécutifs aux travaux d'isolation par l'extérieur - Travaux liés à la prolongation de la toiture en cas d'isolation par l'extérieur - Travaux de dépose et pose de volets existants - Equilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage - Travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal 	<ul style="list-style-type: none"> - Isolation des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, vérifiant le critère technique $R > \text{ou} = \text{à } 3 \text{ m}^2 \cdot \text{KW}$
<p>Isolation des parois vitrées (fenêtres, portes-fenêtres)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fourniture, la pose du coffre des volets et la motorisation éventuelle des fermetures - Isolation du coffre existant des volets roulants - Modifications des éléments de maçonnerie, de la plâtrerie et des peintures consécutives à ces travaux - Travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pose de portes d'entrée donnant sur l'extérieur vérifiant le critère technique $U_d < \text{ou} = \text{à } 1,7 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ - Pose de volets isolants vérifiant le critère technique $R > 0,22 \text{ m}^2 \text{K/W}$

Lots	Travaux induits	Travaux associés ou additionnels
Installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution - Equilibrage des réseaux de chauffage - Travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion - Travaux de forage et de terrassement, en cas d'installation d'un système de chauffage utilisant la géothermie - Modifications ponctuelles de l'installation électrique - Travaux de maçonnerie, de plâtrerie et de peinture - Travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux de calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire de classe > ou = à 3 - Appareils de régulation et de programmation du chauffage - Equipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire
Equipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution - Equilibrage des réseaux de chauffage - Travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion - Modifications ponctuelles de l'installation électrique - Travaux de maçonnerie, de plâtrerie et de peinture - Travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal 	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux de calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage de classe > ou = à 3 - Appareils de régulation et de programmation du chauffage - Equipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire
Equipements de production d'eau chaude utilisant une source d'énergie renouvelable	<ul style="list-style-type: none"> - Modifications de la couverture et de la charpente du bâtiment, de l'installation électrique et de la plomberie consécutives aux travaux - Travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution - Travaux de forage et de terrassement, en cas d'installation d'un système de chauffage utilisant la géothermie - Travaux de plâtrerie et de peinture - Travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux de calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire de classe > ou = à 3 - Appareils de régulation et de programmation du chauffage - Equipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire



MONTANTS – DUREES – TAUX



Quels montants ?

Le montant du financement est limité uniquement aux travaux éligibles, **hors frais de caution**.
les frais de garantie ne sont pas finançable par le PTZ Copropriétés.

Le montant maximal de prêt pour la copropriété correspond au montant maximal de prêt par logement multiplié par le nombre de logements concernés par le prêt dans la limite de la somme des quotes-parts.
Pour le copropriétaire, la part de prêt est plafonnée à sa quote-part de travaux.

Catégorie 1 - BOUQUET

	« Action simple »	« Bouquet de travaux »	
		2 travaux	3 travaux ou plus
Montant maximal de prêt par logement	10 000 €	20 000 €	30 000 €
Durée maximale du prêt	10 ans	10 ans	15 ans

Exemple pour un copropriétaire adhérent à hauteur de 10 000 euros de travaux + frais de caution

Durées	Taux Fixe TNC	Taux fixe TAEG *	Frais de dossier
10 ans	0,00%	0,59%	0,00 €
15 ans	0,00%	0,40%	0,00 €

*La différence entre le TNC et le TAEG correspond au frais de caution qui est fonction du montant emprunté.

Quelles durées possibles (loi) ?

- 1 à 2 actions : de 3 à 10 ans
- 3 actions ou plus : de 3 à 15 mois

Quelles durées chez Domofinance ?

- 10 ans
- 15 ans

Par des professionnels RGE

✓ Une seule et même durée pour l'ensemble des copropriétaires adhérents