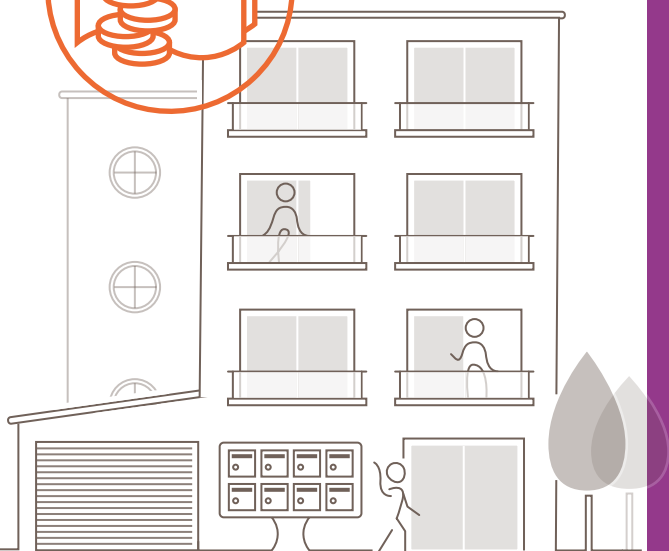


COPROPRIÉTAIRES

Le financement des travaux en copropriété

Quelles sont les aides existantes ?
Comment les mobiliser ?



Les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides pour réaliser des travaux dans leur logement (*remplacement de la chaudière individuelle par exemple*) ou sur les parties et équipements communs à la copropriété (*ravalement de la façade de l'immeuble, isolation de la toiture...*).

Des aides peuvent également être attribuées à la copropriété pour financer des travaux sur les parties et équipements communs (*remplacement de l'ascenseur...*). Leur montant est ensuite réparti entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part de charges.

Ces aides prennent la forme de subventions, d'avantages fiscaux, de prêts à taux réduit ou à 0%.

L'ADIL vous informe sur les différentes formes d'aides, les conditions de leur attribution et de leur cumul. Elle peut établir un plan de financement personnalisé pour faciliter la réalisation des travaux d'amélioration ou d'adaptation du logement.

LES AIDES EN FAVEUR DES COPROPRIÉTAIRES

- **Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE)**

Le CITE est un avantage fiscal qui permet de déduire de ses impôts 30% ou 15% du montant de certains travaux de rénovation énergétique (*chaudière à haute performance énergétique...*). Il s'applique jusqu'au 31 décembre 2018. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises «RGE». Le CITE peut concerner les travaux réalisés dans le logement ou sur les parties et équipements communs (chaque copropriétaire peut alors bénéficier d'un crédit d'impôt calculé proportionnellement à sa quote-part). Le CITE est cumulable avec l'Éco-prêt à taux zéro (*cf. «Le CITE»*). Les travaux éligibles au CITE bénéficient d'un taux de TVA à 5,5%.

- **Crédit d'impôt d'aides aux personnes**

Il s'agit d'un avantage fiscal relatif aux travaux de mise en accessibilité et d'adaptation des logements des personnes âgées ou handicapées, qui permet de déduire des impôts 25% des dépenses liées à l'installation ou le remplacement d'équipements qui leur sont spécialement dédiés.

- **Prêt travaux d'Action Logement**

Les salariés des entreprises de 10 salariés et plus peuvent bénéficier d'un prêt pour financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique,

d'accessibilité et d'adaptation au handicap ou ceux réalisés dans une copropriété dégradée. Son montant est de 5 000 € maximum (10 000 € pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation) au taux de 1 %, remboursable sur 10 ans.

LES AIDES EN FAVEUR DES COPROPRIÉTAIRES ET DE LA COPROPRIÉTÉ

• Aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Pour certains travaux d'amélioration et de rénovation énergétique, des aides de l'Anah¹ peuvent être accordées aux :

- propriétaires occupants (*sous conditions de ressources*);
- propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leur logement pendant neuf ans (*sous conditions de ressources des locataires et de plafonds de loyer*);
- syndicats de copropriétaires avec des signes de fragilité ou en difficulté.

L'aide financière peut atteindre de 20 à 50% du montant des travaux réalisés dans le logement et/ou dans les parties et équipements communs.

Lorsque les travaux permettent un gain énergétique suffisant, il est possible de bénéficier du programme Habiter Mieux qui offre un accompagnement dans les différentes étapes du projet et une prime complémentaire de 1 500 à 2 000 €.

Les propriétaires occupants qui réalisent dans leur maison individuelle (même si elle est située dans une copropriété) une seule action de travaux d'économies d'énergie en urgence, comme le remplacement de leur chaudière, l'isolation des murs ou des combles, peuvent bénéficier de l'aide Habiter Mieux Agilité. Cette aide financière est au maximum de 7 000 € à 10 000 € selon les ressources du ménage qui peut choisir d'être accompagné ou non dans son projet. Les travaux doivent être réalisés par une entreprise RGE.

• Taux de TVA réduit à 5,5%

Les travaux relatifs à la pose, l'installation et l'entretien de matériaux et équipements éligibles au CITE ainsi que les travaux indissociables bénéficient d'un taux de TVA à 5,5% (*par exemple, les travaux d'isolation par l'intérieur d'un immeuble et les travaux indissociables comme la pose d'un faux-plafond*).

• Éco-prêt à taux zéro

Les travaux de rénovation énergétique réalisés dans les

logements et/ou sur les parties et équipements communs de la copropriété (*isolation, remplacement du chauffage collectif...*) peuvent être financés par un prêt à taux zéro et sans frais de dossier. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises « RGE ».

Pour bénéficier de l'Éco-prêt individuel, les travaux doivent être réalisés dans la résidence principale du copropriétaire et comporter au moins deux actions ou permettre d'atteindre une performance énergétique minimale. Le montant du prêt peut atteindre :

- 20 000 € pour 2 actions de travaux à rembourser sur 10 ans ;
- 30 000 € pour au moins 3 actions de travaux à rembourser sur 15 ans ou pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique minimale.

Pour bénéficier de l'Éco-prêt copropriété, la réalisation d'une seule action suffit. Le montant du prêt est de 10 000 € maximum. Il peut être porté à 30 000 € par logement si trois actions de travaux sont réalisées ou une performance énergétique minimale atteinte. La durée de remboursement est de 10 à 15 ans.

À noter : les établissements bancaires peuvent proposer à la copropriété des prêts collectifs pour financer les travaux réalisés sur les parties communes ou sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif.

• Exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)

Une exonération partielle ou totale de la TFPB peut être accordée par la commune aux propriétaires qui réalisent au moins 10 000 € de travaux d'économies d'énergie.

• Certificats d'économies d'énergie (CEE)

Les fournisseurs d'énergie (*gaz, électricité, essence...*) doivent récupérer des CEE pour compenser leur vente d'énergie. Les travaux d'économie d'énergie ouvrent droit à des CEE. Aussi, les entreprises et les enseignes concernées (*énergéticiens, magasins de bricolage, supermarché...*) offrent aux propriétaires ou à la copropriété des aides pour les travaux d'économies d'énergie qu'ils réalisent en échange de leurs CEE. Ces aides peuvent prendre la forme d'un prêt bonifié, d'une subvention, d'une prime, ou d'un bon d'achat... Pour en bénéficier, les travaux doivent être réalisés par des entreprises « RGE ».

¹ - Les travaux financés par l'Anah ouvrent droit à des CEE. Dans le cadre du programme Habiter Mieux, ces CEE doivent être cédés à l'Anah, sauf pour les propriétaires occupants de maisons individuelles bénéficiaires de la prime « Habiter Mieux Agilité » qui peuvent choisir auprès de qui les échanger.

BON À SAVOIR

• Tiers-financement

Le tiers-financement est le mécanisme par lequel la copropriété confie la réalisation et le financement du projet de rénovation énergétique à une société. Les économies d'énergie ainsi générées financent une partie des travaux et les prestations de la société de tiers-financement.

• Aides des collectivités locales

Certaines collectivités locales (*communes, conseil régional, conseil départemental, EPCI*) accordent des aides pour financer des projets d'amélioration et ou de rénovation énergétique (*réalisation d'un diagnostic ou d'un audit énergétique, installation d'équipements performants...*). Pour connaître les conditions précises d'attribution de ces aides, renseignez-vous auprès de votre ADIL.

• Fonds de travaux

Pour faciliter le financement des travaux de copropriété, l'assemblée générale peut décider de se constituer une épargne.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la mise en place d'un fonds dédié aux travaux est obligatoire pour les copropriétés de plus de 10 lots.

Son montant est au moins égal à 5 % du budget prévisionnel de la copropriété.

Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent s'exonérer de cette obligation par une décision unanime de tous les copropriétaires.

QU'EST-CE QU'UN PROFESSIONNEL RGE ?

La compétence technique est une des conditions importantes pour réaliser des travaux de rénovation énergétique des logements. Un professionnel titulaire d'un signe de qualité « Reconnu Garant de l'Environnement » (RGE) dispose des compétences spécifiques et d'une qualification reconnue en matière d'efficacité énergétique.

Le recours à un professionnel « RGE » permet de bénéficier d'aides financières et/ou fiscales (*CITE, Éco-prêt à taux zéro, CEE*). La liste des professionnels RGE est accessible sur le site renovation-info-service.gouv.fr

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Mars 2018



Pour contacter votre ADIL

0 820 167 500

Service 0,06 €/min
+ prix appel

| www.anil.org