

# Outils « Préfinancements et financements des restes à charge »

Fiche  
outil



## Que permettent les outils de financements complémentaires ?

L'avance des montants correspondant aux subventions (qui seront versées principalement à la fin des travaux) dès le démarrage des travaux est appelée « **préfinancement** » des subventions.

Le prêt des montants restant à la charge des propriétaires déduction faite des subventions prévues (Anah et autres financeurs) est appelé « **financement des restes à charge** ».

## Préfinancements des subventions

Plusieurs opérateurs proposent d'avancer les sommes couvertes par des subventions notifiées (généralement sur 1 à 2 ans, le temps que durent les travaux), dont notamment les sociétés locales du réseau Procvivis, qui a signé une convention nationale avec l'Anah visant à intervenir en préfinancement à taux zéro des subventions de l'Anah pour les copropriétés fragiles et en difficulté (5000 et 3000 logements par an visés à l'échelle nationale). **Cette convention expirant en 2022, les nouvelles modalités d'accompagnement restent à préciser.**

Les préfinancements visent principalement les aides :

- au syndicat de copropriétaires (travaux sur les parties communes) ;
- éventuellement les aides individuelles (travaux sur les parties communes et/ou privatives) ;
- s'agissant des propriétaires occupants Très Modestes et Modestes (les avances de l'Anah parfois mobilisables ne ciblant que les Très Modestes).

# Outils « Préfinancements et financements des restes à charge »

Fiche  
outil



Pour les financements des restes à charge, différents types d'outils sont proposés

Types de prêts	Pour qui ?
Prêts collectifs	<p>Les modalités sont variables. Généralement les banques permettent de mobiliser des prêts (à taux « de marché ») pour un nombre minimum de copropriétaires demandeurs (et acceptés par la banque) sur la base des travaux votés en assemblée générale (avec des délais contraints pour l'adhésion et la remise des documents de solvabilité) et avec un remboursement généralement sur le compte des copropriétaires emprunteurs</p> <p>Type de prêt le plus répandu en copropriétés, mais non disponible pour les copropriétés au-delà des seuils d'impayés « judiciaires » (ex. 25% des charges courantes pour les copropriétés de moins de 200 lots).</p>
Eco-prêt à taux zéro « copropriétés »	<p>Il peut également être mobilisé auprès des réseaux bancaires, avec des procédures davantage spécifiques, un montant variable selon le nombre d'emprunteurs et un remboursement prélevé sur le compte du syndic.</p> <p>Moins onéreux, mais plus complexes à mobiliser pour les copropriétés connaissant des impayés, y compris en-dessous des seuils « judiciaires » (et inéligibilité au-delà).</p>
Procvivis	<p>Prêts individuels « très sociaux » sans frais et à taux zéro aux PO très modestes et modestes (jusqu'à 10 000 euros par logement) et prêts collectifs à taux zéro pour les copropriétés en Plan de Sauvegarde (1000 logements par an visés à l'échelle nationale).</p> <p><i>Convention expirée en 2022, modalités à voir en 2023.</i></p>
Eco-PTZ individuels	<p>Ils peuvent généralement être mobilisés (mais ils sont plus fréquemment refusés aux ménages modestes). Il est également possible de mobiliser un éco-PTZ complémentaire à l'éco-PTZ copropriété pour financer d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété.</p>
Action Logement	<p>Propose en complément un prêt individuel à taux réduit pour les PO salariés (des entreprises de plus de 10 salariés). Les PB salariés peuvent également mobiliser ces prêts à condition de réaliser des travaux de performance énergétique. D'autres aides liées à la rénovation énergétique des logements (subventions/prêts) peuvent être mobilisées par des PB (sans condition d'être salarié), dans les territoires qui adhèrent au dispositif "Louer Pour l'Emploi" d'Action Logement</p>