

Souscrire à un prêt travaux en SCI

Description

Dans le cadre de la gestion de son ou ses biens immobiliers, une [SCI](#) peut souhaiter souscrire à un prêt pour financer des travaux de rénovation. Il n'existe toutefois pas de prêt travaux spécifique pour les SCI. Le crédit travaux peut ainsi prendre la forme d'un crédit à la consommation ou d'un prêt immobilier. Il est souscrit à titre personnel par les associés de la société civile ou au nom de celle-ci. Par ailleurs, les SCI peuvent bénéficier de certaines aides financières lorsqu'elles effectuent des travaux de rénovation énergétique dans les logements qu'elles possèdent.

[Créer ma SCI en ligne](#)

Qu'est-ce qu'une SCI ?

Véritable **instrument de gestion de patrimoine**, une société civile immobilière (SCI) est une forme juridique dont l'[objet](#) est de détenir et gérer un ou plusieurs biens immobiliers. La constitution d'une SCI peut être motivée par diverses raisons mais ce statut est généralement choisi pour simplifier la gestion et la transmission d'un patrimoine immobilier. Elle permet notamment d'échapper aux contraintes de l'[indivision](#).

Cette société se caractérise par sa **nature civile**. En effet, elle ne peut pas exercer d'activité commerciale. Pour [créer une SCI](#), la loi n'impose aucun [capital social](#) minimum. Toutefois, celle-ci doit être constituée d'au moins deux associés, personnes physiques ou personnes morales. Quant à sa gestion quotidienne, elle est assurée par un ou plusieurs gérants désignés par les associés eux-mêmes.

Une société civile immobilière peut emprunter **différentes formes** selon la nature de son objet :

- La SCI de location ou de gestion ;
- La [SCI d'attribution](#) ;
- La société civile de placement immobilier (SCPI) ;
- La [SCI de construction-vente](#).

Bon à savoir : on parle de [SCI familiale](#) lorsque la société est constituée entre les membres d'une même famille afin de faciliter la gestion et la transmission d'un

patrimoine immobilier.

Comment faire un prêt travaux en SCI ?

Il n'existe **pas de prêt travaux spécifiquement destinés aux SCI**. Le prêt travaux est en réalité un [crédit à la consommation](#). Il peut prendre la forme d'un crédit personnel qui permet aux associés d'utiliser les sommes comme ils le souhaitent ou d'un crédit affecté qui contraint ces derniers à utiliser les fonds uniquement pour le projet de travaux. Lorsque les travaux sont de grande ampleur et que leur montant dépasse 75 000 euros, les associés de la SCI doivent recourir à un prêt immobilier. Ils peuvent souscrire le prêt travaux à titre personnel ou au nom de la société civile.

Prêt travaux souscrit à titre personnel par les associés de la SCI

Lorsque les associés de la SCI **souscrivent personnellement le prêt travaux**, chacun d'eux prépare et présente un dossier pour obtenir le financement. Il y a ainsi autant de dossiers que d'emprunteurs. Une fois l'accord de prêt donné par la banque, les sommes prêtées entrent au capital de la SCI et les associés peuvent entreprendre les travaux. Dans ce contexte, chacun des associés rembourse ses propres échéances mensuelles d'emprunt.

Prêt travaux souscrit par la SCI en tant que personne morale

Les associés peuvent préférer souscrire le prêt travaux **au nom de la SCI** pour mutualiser les risques. Le gérant prépare le dossier à cet effet. Dès lors que le crédit est obtenu, les fonds sont versés sur le compte bancaire de la SCI et les associés peuvent débiter les travaux. Dans cette situation, c'est la société qui rembourse les échéances d'emprunt sur ses fonds propres.

À noter : dans le cadre d'un [prêt immobilier](#), les banques exigent des garanties comme un cautionnement ou une hypothèque. Une assurance emprunteur doit également être souscrite.

Financer des travaux d'efficacité énergétique en SCI : quelles sont les aides disponibles ?

Le gouvernement a mis en place des aides financières à destination des particuliers pour leur permettre de financer leurs **travaux d'efficacité énergétique**. Certaines de ces aides sont accessibles aux SCI, à des conditions spécifiques.

Le crédit d'impôt pour la transition énergétique

Le [crédit d'impôt pour la transition énergétique](#) est une **aide fiscale** dont le bénéfice est accordé uniquement aux personnes physiques. S'agissant d'une personne morale, une SCI n'est donc pas éligible à ce crédit d'impôt. Néanmoins, un associé de la SCI peut en bénéficier en son nom s'il habite dans le logement principal et que les factures sont à son nom.

Bon à savoir : un logement est qualifié de résidence principale dès lors qu'il est occupé au minimum 8 mois par an.

L'éco-prêt à taux zéro

Une SCI peut bénéficier de l'[éco-prêt à taux zéro](#) pour financer ses travaux, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :

- La société civile n'est pas soumise à l'[impôt sur les sociétés](#) ;
- Au moins l'un des associés est une personne physique ;
- Le logement est occupé à titre d'habitation principale soit gratuitement par un associé de la SCI soit par un locataire.

La TVA à taux réduit

Une société civile immobilière peut profiter d'un **taux réduit de TVA** dans les mêmes conditions que les particuliers qui réalisent des travaux de rénovation énergétique. Toutes les SCI sont éligibles à cette aide, quel que soit le statut d'occupation du logement (location, résidence principale, résidence secondaire).

Les aides de l'Anah

Seuls le ou les associés de la SCI occupant gratuitement le logement à titre de résidence principale peuvent percevoir les subventions de l'Anah. Cependant, tous les associés de la société, y compris ceux qui n'occupent pas le bien, doivent respecter les **plafonds de ressources "propriétaires occupants"** de l'Anah.

L'exonération de la taxe foncière

Dans certaines villes, les SCI ayant effectué des **travaux de rénovation énergétique** peuvent prétendre à une exonération de la [taxe foncière](#). Cette dispense intervient l'année suivant la réalisation des travaux.

FAQ

Comment financer des travaux dans une SCI ?

Pour financer des travaux, les associés ont le choix de souscrire à un prêt travaux à titre personnel ou au nom de la société.

Quel type de prêt travaux pour une SCI ?

Il n'existe pas de prêt travaux spécifiquement destinés aux SCI. Il s'agit du même prêt proposé aux particuliers. Un prêt travaux est en réalité un crédit à la consommation. Au-delà de 75 000 euros de travaux, les associés doivent recourir à un prêt immobilier pour financer les travaux.

Est-ce plus facile d'emprunter avec une SCI ?

Emprunter en SCI peut s'avérer plus simple compte tenu de la mise en commun des ressources de chaque associé. En effet, un apport en fonds propres important peut contribuer à convaincre la banque d'accorder le prêt.