



# Éco-prêt à taux zéro collectif En copropriétés

Fiche réalisée par  
l'ALE Lyon Agglo  
Mise à jour 14/10/16 ET

## ➔ Fonctionnement de l'éco-PTZ collectif

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'un éco-PTZ copropriétés pour financer les travaux de performance énergétique (jusqu'au 31 décembre 2018).

### ▲ Pour qui ?

Pour les **copropriétés construites avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990** dont au moins 75 % des quotes-parts sont affectées à un **usage d'habitation** en tant que **résidence principale**.

Seuls les copropriétaires (occupants, bailleurs ou SCI non soumises à l'impôt sur les sociétés) de logements utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale (occupés au moins 8 mois / an) peuvent prétendre à l'éco-PTZ copropriétés.

Les logements appartenant aux copropriétaires souscrivant au prêt collectif ne doivent pas avoir déjà fait l'objet d'un éco-PTZ individuel.

### ▲ Pour quels types de travaux ?

**Trois types d'actions** sont éligibles. Un seul éco-PTZ collectif possible par bâtiment de la copropriété (l'éco-PTZ peut porter sur plusieurs bâtiments). Travaux concernant :

- les parties et équipements communs à la copropriété ;
- les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif.

### ▲ Option 1 : réalisation d'au moins un poste de travaux

Contrairement à l'éco-prêt à taux zéro classique, l'éco-prêt à taux zéro collectif peut financer un seul poste de travaux. **Attention néanmoins, un seul éco-prêt à taux zéro collectif pourra être souscrit par copropriété : veiller à ce qu'il finance l'opération de travaux la plus globale possible. Les travaux éligibles sont les suivants :**

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances
<p><b>1. Isolation de la toiture :</b> Les travaux doivent conduire à isoler <b>l'ensemble de la toiture</b> du logement</p>	<p>Planchers de combles perdus : <math>R \geq 7 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}</math>                      Rampants de combles aménagés : <math>R \geq 6 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}</math>                      Toiture terrasse : <math>R \geq 4,5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}</math></p>
<p><b>2. Isolation des murs donnant sur l'extérieur :</b> les travaux doivent conduire à isoler <b>au moins 50 % de la surface</b> totale des murs du logement donnant sur l'extérieur</p>	<p>Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur :  <math>R \geq 3,7 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}</math></p> <p><i>Minoration de la résistance thermique de : 0 % si l'isolant est continu (ni interrompu, ni comprimé à plus de 50 % de son épaisseur, par des dispositifs de fixation) ; 15 % si l'isolant est pénétré par des dispositifs ponctuels de fixation ; 20 % si l'isolant est interrompu, ou comprimé à plus de 50 % de son épaisseur, par des ossatures linéaires non métalliques ; 50 % si l'isolant est interrompu ou comprimé à plus de 50 % de son épaisseur, par des ossatures linéaires métalliques</i></p>

**3. Remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres donnant sur l'extérieur** et remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur : les travaux doivent conduire à remplacer au moins **50% des fenêtres et portes-fenêtres** du logement

Fenêtres ou portes-fenêtres :  
 $U_w \leq 1,3 \text{ W / (m}^2\text{.K)}$  et  $S_w \geq 0,3$   
Ou  $U_w \leq 1,7 \text{ W / (m}^2\text{.K)}$  et  $S_w \geq 0,36$

Fenêtres en toiture :  
 $U_w \leq 1,5 \text{ W / (m}^2\text{.K)}$  et  $S_w \leq 0,36$

Vitrage seul :  
 $U_g \leq 1,1 \text{ W / (m}^2\text{.K)}$

Doubles fenêtres :  
 $U_w \leq 1,8 \text{ W / (m}^2\text{.K)}$  et  $S_w \geq 0,32$

**4. Installation ou remplacement d'un système de chauffage** (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)

Chaudière haute performance énergétique avec programmeur de chauffage  
Si puissance  $\leq 70\text{kW}$ , l'efficacité énergétique saisonnière doit être supérieure à 90%

Chaudière micro-cogénération gaz de puissance de production électrique inférieure à 3kVa, avec programmeur de chauffage

Pompe à chaleur avec programmeur de chauffage  
Si basse température, l'efficacité énergétique saisonnière doit être supérieure à 117%  
Si moyenne et haute température, l'efficacité énergétique saisonnière doit être supérieure à 102%  
Si une production d'ECS est associée, elle devra répondre aux critères évoqués plus bas pour le chauffe-eau thermodynamique

Équipements de raccordement à un réseau de chaleur

**5. Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable**

Chaudière bois avec programmeur de chauffage  
Puissance inférieure à 300kW et émission de polluants de la classe 5

Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieur  
Rendement  $\geq 70\%$  ; Indice de performance environnementale (I)  $\leq 2$  ;  
Concentration moyenne de monoxyde de carbone :  $E \leq 0,3\%$  ; émission de particule inférieure à 90 mg/Nm<sup>3</sup>

Chauffage solaire  
capteurs certifiés CSTBat, SolarKeymark ou équivalent. Efficacité énergétique saisonnière supérieure à 90%

**6. Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable**

Capteurs solaires, certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent  
Consulter le formulaire « type-devis-2016 » ou notre fiche sur le crédit d'impôt pour connaître les critères précis.  
Depuis 2016, les systèmes dits « aérovoltaiques » peuvent entrer dans cette catégorie.

Chauffe-eau thermodynamiques  
Si efficacité énergétique supérieure à 95% en en profil de soutirage « M », 100% en profil de soutirage « L », 105% en profil de soutirage « XL »

### ▲ Option 2 : atteinte d'une performance énergétique minimale

Altitude	Zone H1c
< 400 m	1,2
400 à 800 m	1,3
> 800 m	1,4

Contrairement à la méthode précédente, **il s'agit ici de prouver par un calcul thermique que les travaux permettent in fine d'atteindre une certaine performance énergétique.**

Seuls les bâtiments construits après le 1<sup>er</sup> janvier 1948 sont concernés.

Les travaux définis dans le cadre d'une étude thermique (THCE ex) doivent permettre de faire baisser la consommation énergétique de du bâtiment jusqu'à :

- une consommation énergétique inférieure à 150 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, si le bâtiment consomme, avant les travaux, plus de 180 kWhEP/m<sup>2</sup>/an ;
- une consommation énergétique inférieure à 80 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, si le bâtiment consomme, avant les travaux, moins de 180 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.

**Remarque :** Une 4<sup>ème</sup> option existe : l'éco-PTZ peut également financer un dispositif d'assainissement non collectif. Si vous êtes concerné, prenez contact avec votre mairie.

Attention, un seul éco-PTZ peut être souscrit par logement, quelque soit l'objet des travaux.

### ▲ Option 3 : bénéficiaire des aides de l'ANAH

Depuis 2016, dès lors qu'un ménage est éligible aux aides de l'ANAH (selon conditions de ressources et de performance énergétique), la souscription d'un éco-prêt à taux zéro est possible pour financer le reste à charge des travaux, sans autres exigences.

Ce prêt est alors versé dès le début des travaux.

### ▲ Dépenses éligibles

Les dépenses afférentes aux travaux ouvrant droit à l'éco-prêt copropriétés comprennent :

- le coût de la **fourniture et de la pose** des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie ;
- le coût de la **dépose et mise en décharge des ouvrages**, produits et équipements existants ;
- les frais de **maîtrise d'œuvre et d'études** relatives aux travaux ;
- **l'assurance du maître d'ouvrage** souscrite le cas échéant par l'emprunteur ;
- le coût des **travaux induits**, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie. Ces travaux induits sont définis et énumérés de manière précise pour chaque catégorie de travaux d'économie d'énergie réalisées.

### ▲ Montant et durée de remboursement

Le montant et la durée de l'éco-PTZ copropriétés dépendent de la nature des travaux réalisés. Le montant total du prêt pour l'ensemble de la copropriété correspond au montant maximal de prêt par logement multiplié par le nombre de logements concernés par le prêt collectif. Montants ci-dessous par logements :

Type de travaux		Montant maximum de l'éco-PTZ	Durée maximale du prêt
Travaux d'amélioration efficace de la performance énergétique	Un seul poste	10 000 €	10 ans
	Deux postes	20 000 €	10 ans
	Trois postes	30 000 €	15 ans
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale		30 000 €	15 ans
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif		10 000 €	10 ans

### ▲ Quelles banques le proposent ?

L'éco-prêt collectif est délivré par les établissements de crédit qui ont signé un avenant à la convention avec l'État et la SGFGAS conformément à un avenant-type.

Aucun besoin d'être client de cette banque auparavant pour pouvoir souscrire.

### ▲ Comment est réalisée la demande ?

Après avoir identifié les travaux envisagés, le syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic, doit s'adresser à l'une des banques partenaires pour élaborer un projet de contrat d'éco-PTZ copropriétés. Ce projet de contrat est ensuite **présenté en assemblée générale** des copropriétaires qui se prononce sur la souscription ou non de l'éco-PTZ copropriétés. **Chaque copropriétaire peut ensuite choisir ou non de souscrire à cet éco-PTZ copropriétés**, dans la limite de sa quote-part des dépenses éligibles, conformément à la réglementation générale de l'emprunt collectif. La signature des pièces administratives est réalisée par le syndic pour le compte du syndicat de copropriétaires.

Les justificatifs relatifs aux travaux sont fournis par l'emprunteur selon un "formulaire type - devis" rempli conjointement par l'emprunteur et les entreprises réalisant les travaux.

**Télécharger les formulaires de l'éco-PTZ copropriétés :** <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Telechargez-les-formulaires,28945.html>

L'emprunteur transmet, dans un délai de **3 ans à compter de la date d'émission du prêt** de contrat de prêt, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés, et remplissent les conditions requises. La justification de ces éléments par l'emprunteur s'effectue selon un "formulaire type – factures".

### ▲ Modalité de remboursement du prêt

Chaque copropriétaire qui a choisi de participer à l'éco-PTZ est tenu de rembourser sa quote-part. Sa participation est versée au syndic qui règle à l'organisme prêteur les mensualités. Le remboursement de l'éco-prêt copropriétés par le syndicat de copropriétaires s'effectue par mensualités constantes.

**En cas de vente**, l'acheteur a la possibilité de récupérer les mensualités restantes. Dans ce cas, le notaire informe le syndic de cet accord. Autrement, le vendeur doit rembourser la totalité des mensualités restantes.

Si un **copropriétaire est défaillant**, il n'y a pas de solidarité de remboursement : les autres copropriétaires ne paieront pas pour lui.

### ▲ Cumul avec d'autres aides financières

L'éco-PTZ collectif peut se cumuler avec d'autres aides dans les mêmes conditions que l'éco-PTZ individuel.

De plus un **copropriétaire pourra, à titre personnel, souscrire en complément un éco-PTZ individuel** sous réserve de remplir les conditions d'éligibilité. Dans ce cas, le copropriétaire sera éligible à l'éco-prêt individuel sans avoir à réaliser deux actions du bouquet de travaux si son offre de prêt personnel a été émise dans un délai d'un an à compter de la date d'émission du projet de contrat de l'éco-prêt copropriétés. La somme du montant de l'éco-PTZ complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-PTZ copropriétés ne peut excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

## ➔ Pour en savoir plus

### ▲ Textes réglementaires :

[Décret n° 2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété](#)

[Décret n° 2013-1297 du 27 décembre 2013](#)

[Arrêté du 27 décembre 2013 modifiant l'arrêté du 30 mars 2009](#)

[Décret n° 2016-1072 du 3 août 2016 relatif à l'éco-PTZ complémentaire](#)

### ▲ Sites internet nationaux :

[éco-PTZ copropriété sur le site du ministère du logement](#)

[éco-PTZ sur le site de l'environnement, de l'énergie et de la mer](#)

[éco-PTZ copropriétés sur le site de l'ANIL](#)

Pour plus d'information contactez votre Espace **INFO → ENERGIE** :

Tel : 04 76 14 00 10