

TRAVAUX DE RÉNOVATION

L'éco-prêt à taux zéro en copropriété



Un éco-prêt pour les travaux d'efficacité énergétique dans des bâtiments collectifs

Une copropriété désirant mener une **rénovation énergétique** de son (ses) bâtiment(s) peut bénéficier de l'**éco-prêt à taux zéro « copropriétés »**, ce qui lui permet de financer les travaux sans faire d'avance de trésorerie et sans payer d'intérêts. La réalisation d'**une seule action de travaux** peut y donner accès.



Agence de l'Environnement
et de la Maîtrise de l'Énergie



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE pour la
CROISSANCE VERTE

BON À SAVOIR

L'éco-prêt à taux zéro peut aussi être demandé à titre individuel, avec des conditions particulières (voir p. 5).

L'éco-prêt « copropriétés », POUR QUOI FAIRE ?

Il est destiné à financer la réalisation d'une ou plusieurs actions de **travaux de rénovation énergétique** entreprise(s) sur les **parties et équipements communs d'une copropriété** et les **travaux d'intérêt collectif** concernant des parties privatives.

Des travaux bien identifiés

L'obtention de l'éco-prêt est subordonnée à la réalisation de type de travaux bien précis. Il permet de financer la fourniture et la pose des équipements et matériaux nécessaires. Attention, les travaux **ne doivent pas commencer** avant l'émission de l'offre de prêt.

Deux options possibles

Réaliser une ou plusieurs actions d'amélioration énergétique

Les travaux prévus doivent correspondre à **au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique** de chacun des bâtiments concernés par l'éco-prêt copropriétés dans les catégories de travaux éligibles (les mêmes que pour l'éco-prêt à taux zéro individuel) **figurant dans le tableau page suivante**.

L'éco-prêt peut être demandé dès lors que la copropriété entreprend **une action** ou mieux, **un bouquet d'actions** relevant d'une ou plusieurs catégories du tableau. La notion de « bouquet » implique que les travaux appartiennent à au moins deux catégories différentes.

Atteindre une performance énergétique globale minimale

Cette option ne s'applique qu'à des bâtiments de logements construits entre le **1^{er} janvier 1948** et le **1^{er} janvier 1990**.

Si le (ou les) logements des bâtiment(s) concerné(s) consomment :

plus de 180 kWh/m² par an, il faut obtenir une consommation* d'au plus **150 kWh/m² par an** ;

moins de 180 kWh/m² par an, il faut obtenir une consommation* d'au plus **80 kWh/m² par an**.

Pour déterminer la performance énergétique du bâtiment, il faut faire **réaliser une étude thermique par un bureau d'études thermiques**. Cette étude, plus complète mais aussi plus chère que le simple diagnostic de performance énergétique (DPE), est **finançable par l'éco-prêt à taux zéro**. Elle permet aussi de définir les travaux les plus adaptés au bâtiment.

* Les consommations à atteindre sont corrigées en fonction de la zone climatique et de l'altitude du logement.

Le **bureau d'études thermiques** calculera également les économies que vous pourrez obtenir, une fois les travaux préconisés mis en œuvre.

BON À SAVOIR

L'éco-prêt copropriétés peut aussi être attribué pour la **réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif** (l'éco-prêt « assainissement » ne peut être cumulé avec l'éco-prêt « travaux »). Pour en savoir plus, adressez-vous au service public d'assainissement non collectif (SPANC) de votre mairie.

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances
1. Isolation de la toiture	
<i>isolants des planchers de combles perdus</i>	R ≥ 7 m².K/W
<i>isolants des rampants de toiture et plafonds de combles</i>	R ≥ 6 m².K/W
<i>isolants des toitures terrasses</i>	R ≥ 4,5 m².K/W
2. Isolation des murs donnant sur l'extérieur	
<i>isolants (par l'intérieur ou par l'extérieur)</i>	R ≥ 3,7 m².K/W
Travaux finançables s'ils sont réalisés en complément de l'action 2	
<i>isolants des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert</i>	R ≥ 3 m².K/W
3. Isolation des parois vitrées	
<i>fenêtre ou porte-fenêtre</i>	Uw ≤ 1,3 W/m².K et Sw ≥ 0,3 ou Uw ≤ 1,7 W/m².K et Sw ≥ 0,36
<i>fenêtre de toiture</i>	Uw ≤ 1,5 W/m².K et Sw ≤ 0,36
<i>seconde fenêtre à double vitrage renforcé devant une fenêtre existante (double fenêtre)</i>	Uw ≤ 1,8 W/m².K et Sw ≥ 0,32
<i>vitrage à faible émissivité</i>	Ug ≤ 1,1 W/m².K
Travaux finançables s'ils sont réalisés en complément de l'action 3	
<i>porte d'entrée donnant sur l'extérieur</i>	Uw ≤ 1,7 W/m².K
<i>volet isolant</i>	R > 0,22 m².K/W
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	
<i>chaudière + programmeur de chauffage</i>	à condensation ou à micro-cogénération (pour les chaudières à micro-cogénération, puissance de production électrique ≤ 3kV ampère par logement)
<i>PAC géothermique (à capteur fluide frigorigène [sol/sol ou sol/eau] ou de type eau glycolée/eau ou de type eau/eau) + programmeur de chauffage ou PAC air/eau + programmeur de chauffage</i>	COP ≥ 3,4**
<i>équipement de raccordement à un réseau de chaleur</i>	réseau alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération
Travaux finançables s'ils sont réalisés en complément de l'action 4	
<i>calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chaleur</i>	R ≥ 1,2 m².K/W
<i>appareil de régulation et de programmation du chauffage</i>	
<i>équipement d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire</i>	
5. Installation d'un équipement de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	
<i>chaudière bois < 300 kW + programmeur de chauffage</i>	rendement énergétique et émissions de polluants : classe 5* au moins
<i>poêle à bois***, foyer fermé****, insert de cheminée intérieure****, cuisinières utilisées comme mode de chauffage*****</i>	rendement ≥ 70% , concentration moyenne de monoxyde de carbone E ≤ à 0,3 %** , indice de performance environnemental λ ≤ 2**
<i>équipement de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique</i>	
Travaux finançables s'ils sont réalisés en complément de l'action 5 : idem action 4	
6. Installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable	
<i>système de production d'eau chaude sanitaire solaire</i>	capteurs solaires thermiques : certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalente
<i>CET</i>	captant l'énergie de l'air ambiant ou extérieur : COP > 2,4** ; captant l'énergie de l'air extrait : COP > 2,5** ; captant l'énergie géothermique : COP > 2,3** .
<i>équipement de production d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique</i>	
Travaux finançables s'ils sont réalisés en complément de l'action 6 : idem action 4	

* norme NF EN 305.5

** pour les précisions sur le COP, la concentration moyenne de monoxyde de carbone et l'indice de performance environnemental, voir www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/financer-projet/renovation/credit-dimpot-transition-energetique-01092014-31122015

*** norme NF EN 13240 ou NF 14785 ou EN 15250

**** norme NF EN 13229

***** norme NF EN 12815

Les études et les travaux induits

L'éco-prêt concerne également les dépenses suivantes, réalisées dans le cadre des travaux éligibles:

dépose et **évacuation** des matériaux et équipements existants;

travaux induits, indissociablement liés* aux travaux d'économie d'énergie (peinture, électricité...);

frais de **maîtrise d'œuvre** et d'**études** relatives aux travaux;

assurance de maîtrise d'ouvrage éventuellement souscrite.

** pour le détail de ces travaux, consulter les arrêtés (du 30 mars 2009 pour la métropole, du 25 mai 2011 pour les DOM).*

Le montant et la durée du prêt

Les sommes prêtées couvrent l'intégralité des travaux d'économie d'énergie éligibles ainsi que les services ou travaux associés qui leur sont directement liés (voir ci-dessus).

Pour une seule action

Le montant du prêt est de **10 000 € maximum par logement**. Sa durée de remboursement est limitée à **10 ans** (ce montant et cette durée concernent aussi les travaux de réhabilitation des dispositifs d'assainissement individuel).

Pour les bouquets de 2 actions

Le montant du prêt est de **20 000 € maximum** par logement. Sa durée de remboursement est limitée à **10 ans**.

Pour les bouquets de 3 actions ou plus

Le montant du prêt est de **30 000 € maximum** par logement. Sa durée maximale est de **15 ans**.

Un bénéfice pour tous les copropriétaires

Les travaux doivent concerner:

les **parties communes** et les **équipements communs** de la copropriété;

les **parties privatives** dans la mesure où les travaux sont **d'intérêt collectif**, à savoir:

- les travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur et éventuellement de pose de protections extérieures (volets...),
- la pose ou le remplacement des systèmes de régulation ou d'équilibrage des émetteurs de chaleur (robinets thermostatiques sur les radiateurs...)*,
- l'équilibrage des émetteurs de chaleur (radiateurs...)*,
- l'installation d'appareils de mesure des consommations de chauffage, en cas de chauffage collectif des bâtiments*.

** Attention, pour ces 3 derniers points, les travaux sont finançables s'ils sont exécutés en complément d'une action éligible (voir tableau p. 3).*



Guide de l'ADEME «L'individualisation des frais de chauffage»

Les conditions D'OBTENTION

Ses règles générales d'obtention sont analogues à celles de l'éco-prêt à taux zéro individuel, avec quelques spécificités.

Les préalables indispensables

Qui emprunte ?

L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » est réservé aux **syndicats de copropriétaires**, représentés par leur syndic. C'est le syndic qui prend en charge les formalités d'obtention du prêt, démarche une banque et signe l'offre de prêt.

Pour quelles copropriétés ?

L'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » ne peut être attribué qu'aux copropriétés comprenant **au moins 75% des quotes-parts relevant d'une utilisation comme résidence principale**.

Les bâtiments doivent avoir été achevés avant le 1^{er} janvier 1990 si l'option « bouquet de travaux » est retenue, et après le 1^{er} janvier 1948 si l'option « amélioration de la performance globale » est retenue.

Le vote en assemblée générale des copropriétaires

La copropriété doit **voter en assemblée générale** la réalisation des travaux et le recours à l'éco-prêt copropriétés :

à la majorité des voix de tous les copropriétaires* pour l'autorisation de réaliser les travaux ;

à l'unanimité des voix des copropriétaires pour la décision de recours à l'éco-prêt à taux zéro copropriétés.

* article 25, loi du 10 juillet 1965

Tous les copropriétaires ne sont pas tenus de figurer dans l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ». Si certains copropriétaires seulement demandent à y recourir, la décision est prise **à la majorité des voix de tous les copropriétaires**.



Guide de l'ADEME « Rénover en copropriété »

BON À SAVOIR

La mention Reconnu Garant de l'Environnement (RGE) vous permet d'identifier des professionnels reconnus pour leurs compétences en matière d'études (thermiques en particulier) et de rénovation.

Cette mention accompagne des signes de qualité aux critères exigeants, régulièrement contrôlés et considérés comme une reconnaissance de qualification des entreprises ou des bureaux d'études.

TÉLÉCHARGER

LES FORMULAIRES

Les formulaires type « devis » et type « factures », ainsi que leur guide d'utilisation, sont téléchargeables sur le site

www.developpement-durable.gouv.fr/L-eco-pret-a-taux-zero,36649.html

L'attribution du prêt

Un seul éco-prêt à taux zéro « copropriétés » peut être consenti par bâtiment.

Outre les exigences sur les travaux et les caractéristiques des équipements et des matériaux (voir p. 3), l'obtention du prêt est soumise à d'autres obligations.

Le prêt est attribué :

pour des travaux qui doivent être réalisés dans les trois ans qui suivent la date d'émission du projet de contrat de prêt, mais qui ne doivent pas débuter avant l'émission d'offre de prêt,

depuis le 1^{er} septembre 2014, ces travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés « Reconnu garant de l'environnement » (RGE « Travaux »)*;

* La mention RGE est obligatoire pour les professionnels réalisant les travaux, pas pour ceux réalisant les études

Le cumul avec d'autres aides est possible

Si votre copropriété bénéficie d'un éco-prêt à taux zéro « copropriétés » et si vous y participez, vous pouvez également bénéficier, à titre personnel :

d'un éco-prêt à taux zéro individuel complémentaire, souscrit dans un délai d'un an après l'émission de l'offre d'emprunt collectif, afin de financer des travaux que vous souhaiteriez réaliser sur votre seul logement en complément des travaux votés par la copropriété.

La somme des deux prêts ne peut excéder 30 000 € au titre d'un même logement. Les mêmes travaux ne peuvent bénéficier de 2 éco-prêts à taux zéro ;

d'un crédit d'impôt pour la transition énergétique, si le montant des revenus de l'année n-2 du foyer fiscal n'excède pas 25 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 35 000 € pour un couple soumis à imposition commune et 7 500 € supplémentaires par personne à charge, pour les offres de prêt émises en 2015.

des aides de l'Anah ou des collectivités territoriales ;

de prêts ou primes des distributeurs d'énergie...

Par ailleurs, l'éco-prêt copropriétés peut être cumulé, pour les mêmes travaux, avec :

les aides de l'Anah pour les syndicats de copropriétaires,

les aides des collectivités territoriales en faveur de développement durable,

de prêts ou primes des distributeurs d'énergie...



Sur internet: www.ademe.fr/particuliers-eco-citoyens/financer-projet/renovation
Guide de l'ADEME « Les aides financières »

La marche À SUIVRE

Les démarches sont effectuées par le **syndic de copropriété** qui représente le syndicat de copropriétaires, bénéficiaire de l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ».

Avant de solliciter l'éco-prêt à taux zéro

1 - Faire le point sur les travaux à réaliser

Pour savoir ce qu'il faut réaliser et comment le financer, les conseillers des **Points rénovation info services** peuvent dans un premier temps indiquer les travaux les plus efficaces pour l'amélioration énergétique des bâtiments.



La rénovation énergétique d'une copropriété nécessite cependant un **diagnostic plus poussé** (audit énergétique et étude thermique) pour définir les travaux communs ou d'intérêt collectif les plus appropriés.

2 - Sélectionner des professionnels qualifiés

Pour les études comme pour les travaux de rénovation, ayez recours à des **professionnels qualifiés, porteurs de la mention Reconnu Garant de l'Environnement (RGE)**. Cette clause est **obligatoire** pour les entreprises réalisant les travaux, depuis le 1^{er} septembre 2014.

Les professionnels fourniront des devis qui permettront au syndic de choisir ceux qui réaliseront les études et les travaux. Le(s) professionnel(s) retenu(s) devra(ont) remplir le **formulaire type copropriétés « devis »**. Ces professionnels **attestent de l'éligibilité des travaux**. Ce n'est plus de la responsabilité de l'établissement bancaire.



Guide de l'ADEME « Choisir un professionnel pour ses travaux ».

3 - Organiser une assemblée générale des copropriétaires

Voter en assemblée (voir p. 4-5) la réalisation des travaux et le recours à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ».

L'éco-prêt à taux zéro... et après ?

4 - Contacter une banque partenaire

Le syndic, représentant du syndicat de copropriétaires, s'adresse à une **banque partenaire** (établissement ayant signé une convention spécifique avec l'État) et met au point avec elle le **projet de contrat d'éco-prêt « copropriétés »**.

Le syndic transmet à la banque le **formulaire type copropriétés « devis »** rempli, accompagné de **tous les devis** relatifs aux travaux, et des **procès verbaux de(s) l'assemblée(s) générale(s) des copropriétaires** ayant décidé de la réalisation des travaux et de la souscription de l'éco-prêt.

Le syndic peut alors signer le **contrat définitif de prêt**.

5 - Faire réaliser les travaux

Une fois le projet de contrat de prêt émis, la copropriété dispose de **3 ans** pour faire réaliser les travaux.

6 - Traiter les formulaires factures à la fin des travaux

À l'issue des travaux, le syndic remplit le **formulaire type copropriétés « factures »** et le remet à la banque avec les **factures** correspondantes.

7 - Rembourser l'éco-prêt à taux zéro

Chaque copropriétaire verse au syndic sa participation au remboursement **en fonction de la quote-part de l'éco-prêt « copropriétés » de son ou de ses lots de copropriété**. Le syndic effectue auprès de la banque le paiement des mensualités de l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ». Si la majorité des copropriétaires le décide, le syndic peut déléguer à la banque la faculté de **prélever les sommes dues directement sur le compte de chacun des copropriétaires** participant à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ».

En cas de vente, le copropriétaire vendeur **doit s'acquitter immédiatement** du remboursement de la part d'éco-prêt « copropriétés » qui lui incombe.

Un service public de la rénovation énergétique pour vous accompagner

Pour être accompagné dans votre projet et connaître toutes les possibilités de financement de vos travaux, contactez le service public de la rénovation énergétique.



L'ADEME

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr

