Comprendre la réglementation

habitat

HELIOS
Portes & Fenêtres

TRAVAUX DE RÉNOVATION

L'éco-prêt à taux zéro en copropriété

Mise à jour mai 2016

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.

ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

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 **1er janvier 1948** et le **1er 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 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.

CATÉGORIES DE TRAVAUX ÉLIGIBLES	CARACTÉRISTIQUES ET PERFORMANCES
1. Isolation de la toiture	
isolants des planchers de combles perdus	**R ≥ 7 m².K/W**
isolants des rampants de toiture et plafonds de combles	**R ≥ 6 m².K/W**
isolants des toitures terrasses	**R ≥ 4,5 m².K/W**
2. Isolation des murs donnant sur l'extérieur	
isolants (par l'intérieur ou par l'extérieur)	**R ≥ 3,7 m².K/W**
Travaux additionnels finançables s'ils sont réalisés en complément de l'action 2	
isolants des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert	**R ≥ 3 m² K/W**
Pour la toiture et les murs, la résistance thermique des matériaux d'isolation thermique des parois opaques doit être évaluée selon la norme NF EN 12664, NF EN 12667 ou la norme NF EN 12939 pour les isolants non-réfléchissants ou la norme NE EN 16012 pour les isolants réfléchissants.	
3. Isolation des parois vitrées	
fenêtre ou porte-fenêtre	**Uw ≤ 1,3 W/m².K** *et* **Sw ≥ 0,3** *ou* **Uw ≤ 1,7 W/m².K** *et* **Sw ≥ 0,36**
fenêtre de toiture	**Uw ≤ 1,5 W/m².K** *et* **Sw ≤ 0,36**
seconde fenêtre à double vitrage renforcé devant une fenêtre existante (double fenêtre)	**Uw ≤ 1,8 W/m².K** *et* **Sw ≥ 0,32**
vitrage à faible émissivité	**Ug ≤ 1,1 W/m².K**
Travaux additionnels finançables s'ils sont réalisés en complément de l'action 3	
porte d'entrée donnant sur l'extérieur	**Ud ≤ 1,7 W/m².K**
volet isolant	**R > 0,22 m².K/W**
Le coefficient de transmission thermique : *• Ug est utilisé pour les vitrages et évalué selon la norme NF EN 1279 ;* *• Uw pour les fenêtres et portes-fenêtres (vitrage + menuiserie) est évalué selon la norme NF EN 14 351-1 ;* *• Ud pour les portes est évalué selon la norme NF EN 14 351-1.* *Le facteur de transmission solaire Sw est compris entre 0 et 1. Cette grandeur est évaluée selon la norme XP P 50-777 caractérisant le comportement du vitrage vis-à-vis des apports solaires.*	
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	
chaudière + programmateur de chauffage	Chaudière à haute performance énergétique *• Lorsque la puissance est* **≤ à 70 kW**, *l'efficacité énergétique saisonnière pour le chauffage doit être* **≥ à 90 %** *• Lorsque la puissance est* **> à 70 kW,** *l'efficacité utile mesurée à 100% de la puissance thermique nominale doit être* **≥ à 87 %** *et l'efficacité utile mesurée à 30% de la puissance thermique nominale doit être* **≥ à 95,5 %** Chaudière à micro-cogénération
PAC géothermique (à capteur fluide frigorigène [sol/sol ou sol/eau] ou de type eau glycolée/eau ou de type eau/eau) + programmateur de chauffage ou PAC air/eau + programmateur de chauffage	*• Une efficacité énergétique saisonnière pour le chauffage :* **≥ à 117 %** *dans le cas de pompes à chaleur basse température ;* **≥ à 102 %** *dans le cas de pompes à chaleur moyenne ou haute température.* *• Une efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau :* **≥ à 65 %** *si le profil de sous-tirage est de classe M ;* **≥ à 75 %** *si le profil de sous-tirage est de classe L ;* **≥ à 80 %** *si le profil de sous-tirage est de classe XL ;* **≥ à 85 %** *si le profil de sous-tirage est de classe XXL.*
équipement de raccordement à un réseau de chaleur	*Réseau* **alimenté majoritairement par des énergies renouvelables ou par une installation de cogénération**

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 »).

Ces travaux spécifiques ne nécessitent pas de recourir à un artisan RGE.

Pour en savoir plus, adressez-vous au service public d'assainissement non collectif (SPANC) de votre mairie.

CATÉGORIES DE TRAVAUX ÉLIGIBLES	CARACTÉRISTIQUES ET PERFORMANCES
5. Installation d'un équipement de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	
chaudière bois < 300 kW + programmateur de chauffage	*Rendement énergétique et émissions de polluants : classe* **5** *de la norme NF EN 303.5*
poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieure, cuisinières utilisées comme mode de chauffage	*Rendement* **≥ 70%,** *concentration moyenne de monoxyde de carbone* **E ≤ à 0,3 %** *au sens de la norme NF EN 303.5, indice de performance environnementale* **≤ à 1,** *émissions de particules PM* **≤ à 90 mg/Nm³**
équipement de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique	
6. Installation d'un système de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable	
système de production d'eau chaude sanitaire solaire	Capteurs solaires thermiques : certification **CSTBat, Solar Keymark** ou équivalente • *Une efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau :* **≥ 65 %** *si profil de sous-tirage M* **≥ 75 %** *si profil de sous-tirage L* **≥ 80 %** *si profil de sous-tirage XL* **≥ 85 %** *si profil de sous-tirage XXL* • *Dans le cas d'une production de chauffage associée, une efficacité énergétique saisonnière* **≥ 90 %** Dispositif solaire mis séparément sur le marché de type capteur solaire, ballon d'eau chaude solaire, boucle de captage, système tout solaire • *Productivité de surface d'entrée du capteur (W/m²)* **≥ 600** *si capteur solaire thermique à circulation de liquide* **≥ 500** *si capteur solaire thermique à air* **≥ 500** *si capteur solaire hybride thermique et électrique à circulation de liquide* **≥ 250** *si capteur solaire hybride thermique et électrique à air* • *Le cas échéant, pour un ballon d'eau chaude ≤ à 500 litres, coefficient S de pertes statiques du ballon d'eau chaude (W)* **≤ 16,66 + 8,33 x V^{0,4}** *où V est la capacité de stockage du ballon, exprimée en litres*
chauffe-eau thermodynamique (CET)	*Une efficacité énergétique pour le chauffage de l'eau :* **≥ à 95 %** *si le profil de sous-tirage est de classe M ;* **≥ à 100 %** *si le profil de sous-tirage est de classe L ;* **≥ à 110 %** *si le profil de sous-tirage est de classe XL.*
équipement de production d'au chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique	
Travaux additionnels finançables s'ils sont réalisés en complément des actions 4, 5 et 6	
calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chaleur	**Classe d'isolation ≥ 3** *au sens de la norme NF EN 12 828*
appareil de régulation et de programmation du chauffage	
équipement d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire	

BON À SAVOIR

L'efficacité des équipements est établi selon des normes précises.

Pour en savoir plus — Guide «Les aides financières 2016»

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).*

Pour en savoir plus

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 1er janvier 1990 **si l'option « bouquet de travaux » est retenue**, et après le 1er 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**.

Pour en savoir plus

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.

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 soumis 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 1er 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**, sans conditions de ressources depuis le 1er mars 2016 ;

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**…

Pour en savoir plus

Sur internet : **www.ademe.fr/financer-renovation-habitat**
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.

renovation-info-service.gouv.fr

0 808 800 700 Service gratuit + prix appel

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.

Pour en savoir plus — Guide de l'ADEME « Copropriétés : viser la sobriété énergétique ».

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'Environnnement** (RGE). Cette clause est **obligatoire** pour les entreprises réalisant les travaux, depuis le 1er 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'égibilité des travaux**. Ce n'est plus de la responsabilité de l'établissement bancaire.

Pour en savoir plus — Sur Internet : www.renovation-info-service/trouvez-un-professionnel
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**.

TÉLÉCHARGER LES FORMULAIRES

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

www.logement.gouv.fr/formulaires-documents-et-textes-de-reference-sur-l-eco-pret-a-taux-zero

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 le 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, sauf en cas d'accord pour que le nouvel acquéreur récupère la créance.

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.

renovation-info-service.gouv.fr

0 808 800 700 Service gratuit + prix appel

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'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr

ADEME
Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

ISBN 979-10-297-0305-8

CONCEPTION GRAPHIQUE Atelier des Giboulées | RÉDACTION Hélène Bareau | ILLUSTRATION Olivier Junière

8162 | mai 2016