

Fiche réalisée par l'ALEC Lyon
 Mise à jour EIE38 21/01/22 (AV)

➔ Fonctionnement de l'éco-PTZ collectif

Les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'un éco-PTZ copropriétés pour financer les travaux de performance énergétique (jusqu'au 31 décembre 2023).

▲ Pour qui ?

Pour les copropriétés construites depuis plus de 2 ans.

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.

▲ 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

L'éco-prêt à taux zéro collectif peut financer un ou plusieurs postes 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 (les conditions surface ou de nombre exigées en Eco-PTZ individuel ne sont pas valables dans le cas d'un Eco-PTZ copropriétés) :

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances
1. Isolation de la toiture	Planchers de combles perdus : $R \geq 7 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$ Rampants de combles aménagés : $R \geq 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$ Toiture terrasse : $R \geq 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$
2. Isolation des murs donnant sur l'extérieur	Isolation par l'intérieur ou par l'extérieur : $R \geq 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$
3. Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert	$R \geq 3 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$
4. Remplacement des fenêtres et des portes-fenêtres donnant sur l'extérieur à la condition que les matériaux utilisés viennent en remplacement de parois en simple vitrage et remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur	Fenêtres ou portes-fenêtres : $U_w \leq 1,3 \text{ W} / \text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \geq 0,3$ Ou $U_w \leq 1,7 \text{ W} / \text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \geq 0,36$ Fenêtres en toiture : $U_w \leq 1,5 \text{ W} / \text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \leq 0,36$ Vitrage seul à faible émissivité : $U_g \leq 1,1 \text{ W} / \text{m}^2 \cdot \text{K}$ Doubles fenêtres (seconde fenêtre devant une fenêtre existante) : $U_w \leq 1,8 \text{ W} / \text{m}^2 \cdot \text{K}$ et $Sw \geq 0,32$

Catégories de travaux éligibles	Caractéristiques et performances
<p>5. 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)</p> <p>La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action depuis le 21 août 2019.</p>	<p><u>Chaudière à très haute performance énergétique</u> + programmeur Si puissance ≤ 70 kW, efficacité énergétique saisonnière Etas > 92 % Si puissance > 70 kW, efficacité utile mesurée à 100 % de la puissance thermique nominale ≥ à 87 % et efficacité utile mesurée à 30 % de la puissance thermique nominale ≥ 95,5 %</p> <p><u>Chaudière micro-cogénération gaz</u> de puissance de production électrique inférieure à 3 kVA, avec programmeur de chauffage</p> <p><u>Pompe à chaleur</u> avec programmeur de chauffage Basse température : efficacité énergétique saisonnière > 126 % Moyenne et haute température : efficacité énergétique saisonnière > 111 % Si une production d'ECS est associée, elle devra répondre aux critères évoqués plus bas pour le chauffe-eau thermodynamique</p> <p><u>Équipements de raccordement à un réseau de chaleur</u></p>
<p>6. Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable</p> <p>La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action depuis le 21 août 2019</p>	<p><u>Chaudière bois</u> avec programmeur de chauffage Puissance inférieure à 300 kW et émission de polluants de la classe 5</p> <p><u>Poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieur</u> Rendement ≥ à 70 % ; Indice de performance environnementale (I) ≤ 1 ; Concentration moyenne de monoxyde de carbone : E ≤ 0,3 % ; émission de particule inférieure à 90 mg/Nm³</p> <p><u>Chauffage solaire</u> capteurs certifiés CSTBat, SolarKeymark ou équivalent. Efficacité énergétique saisonnière supérieure à 90%</p>
<p>7. Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable</p>	<p><u>Capteurs solaires</u>, 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.</p> <p><u>Chauffe-eau thermodynamiques</u> Si efficacité énergétique > 95 % en profil de soutirage « M », > 100 % en profil de soutirage « L », et > 105 % en profil de soutirage « XL »</p>

▲ Option 2 : atteinte d'une performance énergétique minimale

Vous pouvez bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro pour faire réaliser des travaux justifiant :

- une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux, rapportée à la surface habitable de la maison, inférieure à 331 kWh/m² an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire,
- un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux pour les trois usages définis ci-dessus.

Dans cette hypothèse, préalablement à la réalisation des travaux, un audit énergétique est réalisé par des entreprises ou des professionnels qualifiés justifiant à la date d'émission de l'offre, du respect de critères de qualification définis par le décret du 30 mai 2018. L'audit est réalisé par des entreprises qualifiées RGE Audit ou par un architecte formé à l'audit énergétique.

▲ Dépenses éligibles

L'éco-PTZ copropriétés peut financer les coûts suivants :

- **Fourniture et pose** des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie ;
- Dépose et mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- Frais de **maîtrise d'œuvre et d'études** relatives aux travaux ;
- **Assurance du maître d'ouvrage** souscrite le cas échéant par l'emprunteur ;
- **Travaux nécessaires, indissociablement liés** aux travaux d'économies d'énergie. Ces travaux liés sont définis et énumérés de manière précise pour chaque catégorie de travaux d'économie d'énergie réalisées (arrêté du 30.3.09 : art. 3 à 8 bis et art. 12).
- Autres travaux et frais nécessaires à la bonne exécution ou à la bonne réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ou permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale, dans la limite de 30 % du montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

▲ 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	Une action	15 000 €
	Fenêtre seules	7 000 €
	Deux actions	25 000 €
	Trois actions	30 000 €
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	50 000 €	20 ans
Travaux financés par l'Éco-PTZ "Habiter mieux"	20 000 €	15 ans
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10 000 €	15 ans

Depuis le **1^{er} juillet 2019** le cumul Eco-PTZ initial (individuel ou copropriété) et éco-PTZ complémentaire (individuel ou copropriété) est simplifié :

- l'offre de l'Éco-PTZ complémentaire doit être émise dans un délai de 5 ans à compter de l'Éco-PTZ individuel ;
- la somme des montants des deux prêts doit être inférieure à 30 000 euros au titre d'un même logement.

▲ 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 : Domofinance, Crédit Foncier, Caisse d'Épargne Ile-de-France. 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.

Remarque :

Une 3^{ème} option existe : l'éco-PTZ peut également financer un dispositif d'assainissement non collectif.

Si vous êtes concerné, prenez contact avec votre mairie.

Les justificatifs relatifs aux travaux sont fournis par la copropriété selon un « formulaire emprunteur » et par chaque entreprise réalisant les travaux selon un « formulaire entreprise ».

Télécharger les formulaires de l'éco-PTZ copropriétés : <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/eco-ptz-formulaires-guides-et-textes-de-reference#e2>

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 (factures) justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés, et remplissent les conditions requises.

▲ 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. La demande d'éco-PTZ complémentaire doit être faite dans un délai de 5 ans à partir de l'émission de l'offre du 1^{er} éco-PTZ. 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](#)

[Arrêté du 30 mars 2009 \(modifié par l'arrêté du 19 août 2019\)](#)

▲ Sites internet nationaux :

[éco-PTZ copropriété sur le site du ministère de la cohésion des territoires](#)

[éco-PTZ sur le site du ministère de la Transition écologique et solidaire](#)

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