



(/)

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

Tout sur l'éco-PTZ

5 septembre 2013 | Mis à jour le 14 janvier 2016

Nouveautés 2016 :

- **La durée de réalisation des travaux**, c'est-à-dire la durée entre la date d'émission de l'offre de prêt et la fourniture des documents justifiant la réalisation des travaux (formulaire et factures) **passé de 2 à 3 ans ;**
- **Facilitation du couplage d'un éco-PTZ et d'un prêt à l'accession** : si la demande d'éco-PTZ est réalisée concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement, la banque pourra désormais émettre une offre d'éco-PTZ avant de recueillir les formulaires, devis et attestations RGE des entreprises ; le versement de l'éco-PTZ reste soumis à la fourniture ultérieure, par l'emprunteur, de l'ensemble de ces éléments ;
- **Mise en œuvre d'un éco-prêt « Habiter Mieux »** pour les ménages bénéficiaires du programme Habiter Mieux de l'Anah afin

d'aider au financement du reste à charge des ces ménages ;

- **Nouvelles exigences pour les équipements de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire et pour le calorifugeage :**
alignement avec les critères techniques du CITE.

L'éco-PTZ permet de bénéficier d'un prêt à taux zéro de 30 000 euros maximum pour financer des travaux d'éco-rénovation. Il s'adresse aux propriétaires, qu'ils habitent le logement, ou qu'ils le mettent en location.

Les travaux doivent être réalisés par des entreprises **RGE** (Reconnu Garant de l'Environnement). Pour trouver les entreprises RGE les plus proches de votre domicile, vous pouvez utiliser l'annuaire des professionnels RGE. (<http://renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>)

Comment fonctionne un éco-prêt à taux zéro ?

L'éco-prêt permet de financer les travaux d'économie d'énergie et les éventuels frais induits par ces travaux afin de rendre le logement plus économe en énergie, plus confortable et moins émetteur de gaz à effet de serre.

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, vous devez :

- soit mettre en œuvre un « bouquet de travaux »,
- soit atteindre un niveau de « performance énergétique globale » minimal du logement,
- soit réhabiliter un système d'assainissement non collectif par un dispositif ne consommant pas d'énergie,
- soit réaliser des travaux ayant donné lieu au bénéfice aides du programme Habiter Mieux de l'Anah.

Un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement, hors cas particulier d'un éco- prêt à taux zéro complémentaire à un éco-prêt à taux zéro copropriétés (voir « 13. Quels éco-prêts peuvent être mobilisés en copropriété ? »).

Qui peut bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro ?

Ce prêt est attribué aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, sans condition de ressources.

L'éco- PTZ peut être mobilisé en copropriété. Son montant maximum est alors de 10 000 euros par logement (jusqu'à 30 000 euros si le syndicat de copropriétaires enclenche trois actions de travaux).

Le logement en métropole doit être une résidence principale construite avant le 1er janvier 1990.

Les logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, doivent être une résidence principale ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire avant le 1er mai 2010.

Que finance l'éco-prêt à taux zéro ?

Dans la limite de plafonds, l'éco-prêt à taux zéro permet de financer :

- la fourniture et la pose des nouveaux ouvrages (sous réserve que l'équipement ou le matériau réponde aux conditions techniques d'éligibilité),
- les travaux induits indissociablement liés (reprise d'électricité, installation d'un système de ventilation...),
- les frais de maîtrise d'œuvre (architecte, bureau d'études thermiques...),
- les frais éventuels d'assurance maître d'ouvrage.

Comment composer un « bouquet de travaux » éligible à l'éco-prêt à taux zéro ?

Un « bouquet de travaux » est un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration sensible de l'efficacité énergétique du logement. Les travaux, réalisés par des professionnels qualifiés « Reconnu Garant de l'Environnement » doivent être choisis dans au moins deux des catégories suivantes :

- isolation performante de la toiture,
- isolation performante des murs donnant sur l'extérieur,
- isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur,
- installation ou remplacement d'un chauffage ou d'une production d'eau chaude sanitaire,
- installation d'un chauffage utilisant les énergies renouvelables,
- installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant les énergies renouvelables.

Les équipements et matériaux mis en oeuvre doivent répondre aux caractéristiques techniques minimales indiquées dans la partie droite du tableau ci-dessous :

Catégorie de travaux éligibles

(http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/categorie_de_travaux_eligibles_eco-ptz_2016.pdf)

Comment choisir les travaux les plus efficaces ?

Chaque logement a ses propres caractéristiques et on ne peut donc pas recommander les mêmes types de travaux pour tous les logements. La liste

des choix pour composer un « bouquet de travaux » permet une certaine souplesse pour s'adapter aux cas particuliers, et laisser le propriétaire définir ses travaux avec l'aide des artisans et des entrepreneurs.

Globalement, plus le bâtiment est consommateur, plus les travaux d'économie d'énergie sont rentables. En général, il est plus efficace de commencer par bien isoler - et ventiler - son logement, puis ensuite d'installer des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude performants, voire utilisant les énergies renouvelables.

Pour définir les travaux les plus utiles et les plus rentables pour votre logement, appelez le 0 810 140 240 ou trouvez le Point rénovation info service (<http://renovation-info-service.gouv.fr/>) le plus proche de chez vous, qui vous apportera des conseils personnalisés et gratuits.

Quels sont les travaux d'amélioration de la "performance énergétique globale" du logement donnant droit à l'éco-prêt à taux zéro ?

Plutôt que de composer vous-même votre bouquet de travaux, vous pouvez - pour les logements construits après le 1er janvier 1948 - faire réaliser une étude thermique, qui permet de définir les travaux les plus adaptés à votre bâtiment. Elle est réalisée par un bureau d'études qui calculera la consommation actuelle du logement et préconisera une série de travaux permettant d'améliorer sa performance énergétique globale.

Les travaux définis dans le cadre d'une étude thermique doivent permettre de faire baisser la consommation énergétique de votre logement jusqu'à :

- une consommation énergétique inférieure à 150 kWhEP/m²/an, si votre logement consomme, avant les travaux, plus de 180 kWhEP/m²/an ;
- une consommation énergétique inférieure à 80 kWhEP/m²/an, si votre logement consomme, avant les travaux, moins de 180 kWhEP/m²/an.

Ces valeurs sont corrigées en fonction de la zone climatique et de l'altitude auxquelles est situé le logement. Cette méthode ne concerne que les bâtiments achevés après le 1^{er} janvier 1948.

A savoir : Le Diagnostic de performance énergétique (DPE ou étiquette énergie) n'est pas une étude thermique, celle-ci étant plus complète.

Quel est le montant maximal de cet éco-prêt à taux zéro et sa durée ?

En fonction de la méthode d'intervention retenue, la banque peut vous prêter jusqu'à 30 000 euros que vous devrez rembourser, sans intérêt, sur une période de 10 ans.

En pratique, le montant maximal de l'éco-prêt est plafonné en fonction de l'option que vous avez choisie (voir tableau ci-dessous).

La durée de remboursement peut être réduite jusqu'à 3 ans à votre demande. Elle peut être portée à 15 ans dans le cas de la réalisation d'un bouquet d'au moins trois travaux ou dans le cas du choix de l'option « performance énergétique globale ».

Comment obtenir ce prêt ?

Depuis le 1^{er} septembre 2014 en métropole, et le 31 décembre 2015 dans les départements d'outre-mer, pour obtenir un prêt à taux zéro, les travaux doivent impérativement être réalisés par un artisan ou une entreprise du bâtiment détenant la mention RGE, Reconnu Garant de l'Environnement, principe d'éco-conditionnalité des aides.

Pour plus d'informations, sur la mention RGE, consultez "La Mention RGE –

Reconnu Garant de l'Environnement"
(<http://www.territoires.gouv.fr/qualifications-pour-le-batiment>).

Pour trouver un professionnel RGE près de chez vous, consultez l'annuaire en ligne (<http://www.renovation-info-service.gouv.fr/trouvez-un-professionnel>).

Après avoir identifié les travaux à réaliser ainsi que l'entreprise ou l'artisan les réalisant, il faut s'adresser à l'une des banques partenaires muni du formulaire type « devis », accompagné des devis relatifs à l'opération retenue.

Votre dossier sera alors examiné par la banque qui décidera, comme pour toute demande de prêt, de vous prêter la somme demandée en fonction de votre endettement préalable et de votre capacité à rembourser.

A savoir : L'établissement bancaire attribue l'éco-prêt à taux zéro dans les conditions classiques d'octroi de prêt. Dès attribution du prêt, le demandeur a trois ans pour réaliser ses travaux. Au terme des travaux, il devra retourner voir la banque muni du formulaire type « factures » et des factures. Un seul éco-prêt à taux zéro sera accordé par logement.

Depuis le 1er janvier 2015, le processus de demande d'un éco-PTZ est facilité par le transfert, des banques vers les entreprises, de la responsabilité d'attester l'éligibilité des travaux. Ainsi, ce sont directement la ou les entreprises réalisant les travaux de performance énergétique qui s'engagent sur leur éligibilité au dispositif en indiquant leur montant. La banque reste chargée d'évaluer l'éligibilité formelle du dossier et la solvabilité de l'emprunteur. En cas de déclaration erronée de la part d'une entreprise, cette dernière est passible d'une amende égale à 10% du montant des travaux indument déclarés éligibles.

Toutes les banques distribuent-elles l'éco-prêt à taux zéro ?

Seules les banques ayant signé une convention avec l'Etat pourront diffuser l'éco-prêt à taux zéro. Les banques ayant signé aujourd'hui sont :

- Banque BCP
- Banque Chalus
- Banque Populaire
- BNP Paribas
- Caisse d'Epargne
- CIC
- Crédit Agricole
- Crédit du Nord
- Crédit Foncier
- Crédit Immobilier de France
- Crédit Mutuel
- Domofinance
- KUTXA Banque
- La Banque Postale
- LCL
- MA Banque
- Natixis
- Société Générale
- Société Marseillaise de Crédit
- Solféa

Si on décide de faire les travaux en plusieurs tranches, peut-on bénéficier plusieurs fois de l'éco-prêt à taux zéro ?

Hormis le cas particulier d'un éco-prêt à taux zéro complémentaire à un éco-prêt à taux zéro copropriétés (voir 13. « Quels éco-prêts peuvent être mobilisés en copropriété ? »), on ne peut obtenir qu'un seul éco-prêt à taux zéro par logement. En revanche, une fois l'éco-prêt à taux zéro accordé, vous disposez, depuis le 1er janvier 2016, d'une durée de trois ans pour réaliser l'ensemble des travaux prévus.

Sachez qu'il est souvent plus rentable de réaliser une rénovation globale que de faire des travaux petits bouts par petits bouts.

L'éco-prêt à taux zéro est-il cumulable avec d'autres aides ?

Oui, l'éco-prêt à taux zéro est cumulable avec les aides de l'Anah et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie et le prêt à taux zéro pour l'accession à la propriété. Il est également cumulable avec le crédit d'impôt transition énergétique sous conditions de ressources : le revenu fiscal de votre foyer au titre de l'avant dernière année précédent l'offre de prêt ne doit pas excéder 25 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée, 35 000 € pour un couple soumis à imposition commune, majoré de 7 500 € supplémentaires par personne à charge.

Les éco-prêts liés au Livret de Développement Durable (LDD) et l'éco-prêt à taux zéro, est-ce la même chose ?

Non, ce sont deux prêts différents. Les éco-prêts liés au LDD ont été mis en place par les banques en 2007 suite à la transformation du CODEVI en Livret Développement Durable. L'objectif est comme pour l'éco-prêt à taux zéro de financer des travaux d'amélioration énergétique de l'habitat mais avec une différence importante : les éco-prêts liés aux LDD ne sont pas sans intérêts,

même si leur taux d'intérêt est globalement plus bas que celui des prêts classiques. Ils pourront être utilisés comme prêt complémentaire à l'éco-prêt à taux zéro en cas de besoin, ou bien pour financer des travaux non éligibles à l'éco-prêt à taux zéro (un seul type de travaux par exemple).

Quels éco-prêts peuvent être mobilisés en copropriété ?

En copropriété, chaque copropriétaire peut faire individuellement une demande d'éco-prêt à taux zéro pour les travaux réalisés par la copropriété. Alternativement, le syndic de copropriété peut souscrire un éco-prêt à taux zéro copropriétés (<http://www.territoires.gouv.fr/l-eco-pret-a-taux-zero-pour-les-coproprietes>) pour le compte du syndicat des copropriétaires. Chaque copropriétaire peut alors bénéficier d'un éco-prêt à taux zéro individuel en complément de cet éco-prêt à taux zéro copropriétés pour financer d'autres travaux que ceux réalisés par la copropriété.

L'éco-prêt complémentaire doit être attribué dans un délai d'un an à compter de la date d'émission du projet de contrat d'éco-prêt à taux zéro copropriétés. Cet éco-prêt à taux zéro complémentaire est soumis aux mêmes conditions que l'éco-prêt à taux zéro « individuel », avec en outre la possibilité de ne réaliser qu'une seule action (et non nécessairement un « bouquet de travaux »). Dans ce dernier cas, le montant de l'éco-prêt est plafonné à 10 000€. Par ailleurs, la somme du montant de l'éco-prêt à taux zéro complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-prêt à taux zéro copropriétés au titre du même logement ne peut pas excéder 30 000€.

Peut-on bénéficier de l'éco-prêt pour rénover les logements situés dans les DOM ?

Les logements situés dans les départements d'outre-mer dont le permis de construire a été déposé avant le 1er mai 2010, peuvent bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro.

Le climat spécifique aux DOM requiert cependant un choix de travaux adapté. Le référentiel technique a été adapté afin de tenir compte des spécificités des territoires d'outre-mer, en encourageant notamment la protection solaire plutôt que l'isolation thermique contre le froid.

Comment fonctionne l'éco-prêt à taux-zéro pour l'assainissement non collectif ?

Depuis la loi sur l'eau de 1992, dont certaines dispositions ont été renforcées par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006, les propriétaires d'habitation non raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, doivent s'équiper d'une installation d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement.

Les travaux concernant la réhabilitation de dispositifs d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie peuvent être financés par un éco-prêt à taux zéro d'un montant maximal égal à 10 000 euros.

Voir aussi : l'assainissement non collectif du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (<http://www.developpement-durable.gouv.fr/L-assainissement-non-collectif.html>)

Comment cumuler éco-prêt à taux-zéro et prêt à l'accession ?

Afin de faciliter le couplage de travaux avec les projets d'accession à la propriété, vous pouvez désormais, lors de l'élaboration du plan de financement de votre acquisition, faire à votre banque une demande d'offre d'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) pour financer des travaux de rénovation énergétique et ce, avant de recueillir l'ensemble des éléments requis par la réglementation (formulaire, devis et attestations des signes de qualité des entreprises réalisant les travaux de performance énergétique). Le versement de l'éco-PTZ reste soumis à la fourniture ultérieure de l'ensemble de ces éléments.

Cette mesure permet d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition.

Comment fonctionne l'éco-prêt "Habiter Mieux" ?

L'éco-prêt « Habiter Mieux » a été créé par la loi de finances pour 2016 pour permettre aux ménages modestes et très modestes bénéficiaires des aides

du programme « Habiter Mieux » de l'Anah de financer à taux nul le reste à charge de leurs travaux. Les conditions d'éligibilité ainsi que la procédure d'attribution de ce type d'éco-prêt sont adaptées aux spécificités du programme Habiter Mieux.

La délivrance de ces éco-prêts « Habiter Mieux » est soumise au préalable à la signature par la banque d'un avenant spécifique de distribution en cours de définition.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Pour des conseils pratiques et gratuits sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables, appelez le 0810 140 240 ou trouvez le Point rénovation info service le plus proche de chez vous (<http://renovation-info-service.gouv.fr/>)