

## L'éco-prêt à taux zéro (informations valides à partir du 21 août 2019)



« L'éco-prêt à taux zéro » est un prêt à taux d'intérêt nul et accessible sans condition de ressources, pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique, jusqu'au 31 décembre 2021.

À noter : certaines modifications sont intervenues en cours d'année, au 1<sup>er</sup> mars 2019, au 1<sup>er</sup> juillet 2019 et au 21 août 2019.

### Qui peut en bénéficier ?

- **les personnes physiques (propriétaire occupant ou bailleur)** y compris en copropriété ;
- **les sociétés civiles** non soumises à l'impôt sur les sociétés, dont au moins un des associés est une personne physique.

Si vous êtes propriétaire bailleur (vous louez le logement que vous possédez), vous pouvez bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro en vous engageant à louer le logement comme résidence principale ou s'il est déjà loué comme résidence principale.

## Le logement doit être :

- ▶ déclaré comme résidence principale ou destiné à l'être ;
  - ▶ une maison ou un appartement ;
  - ▶ un logement achevé depuis plus de 2 ans à la date du début des travaux (à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2019).
- Pour mémoire : pour les demandes de prêt effectuées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, le logement devait être achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 et après le 1<sup>er</sup> janvier 1948 pour l'option « performance énergétique globale ».

À noter : un seul éco-prêt à taux zéro peut être accordé par logement (sauf recours à un éco-prêt à taux zéro complémentaire ou à un éco-prêt à taux zéro copropriétés).

## Vous devez réaliser des travaux qui :

- ▶ soit correspondent à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique. La condition de bouquet de travaux, qui était jusqu'alors nécessaire, est supprimée depuis le 1<sup>er</sup> mars 2019 ;
- ▶ soit permettent d'améliorer la performance énergétique du logement ayant ouvert droit à l'aide du programme « Habiter mieux » de l'Anah (voir p. 23) ;
- ▶ soit permettent d'améliorer d'au moins 35 % la performance énergétique globale du logement, par rapport à la consommation conventionnelle avant travaux (depuis le 21 août 2019) ;
- ▶ soit constituent des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certains critères techniques.

## Quelles dépenses et quel montant ?

### L'éco-prêt à taux zéro peut financer les dépenses suivantes :

- ▶ 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 de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- ▶ les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ou autres études techniques nécessaires ;
- ▶ les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;

▶ le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie.

Le montant de l'éco-prêt à taux zéro est égal au montant des dépenses éligibles, dans la limite des plafonds suivants :

### MONTANT DE L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

	Action seule	Bouquet de travaux		Performance énergétique globale	Assainissement non collectif
		2 travaux	3 travaux ou plus		
Montant maximal d'un prêt par logement	15 000 €* (7 000 € pour les parois vitrées)	25 000 €*	30 000 €	30 000 €	10 000 €

\* À partir du 21 août 2019

### Délai de remboursement avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019 :

le montant emprunté peut être réduit sur demande de l'emprunteur. La durée de remboursement est de 10 ans. Elle est portée à 15 ans pour les travaux de rénovation les plus lourds (bouquet de trois actions ou plus, option « performance énergétique globale »). Elle peut être réduite jusqu'à un minimum de 3 ans.

### Délai de remboursement après le 1<sup>er</sup> juillet 2019 :

la durée du remboursement ne peut pas dépasser 15 ans.

## Des travaux obligatoirement effectués par des professionnels

Les matériaux et équipements éligibles sont fournis et posés par des professionnels pour le compte du propriétaire, de la copropriété, ou des deux concomitamment.

### Les entreprises réalisant les travaux doivent être RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).

#### EN SAVOIR PLUS

[www.faire.fr](http://www.faire.fr)

Fiche de l'ADEME « Quelles qualifications et certifications RGE pour quels travaux ? »

## L'éco-prêt à taux zéro complémentaire

Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, un éco-prêt à taux zéro complémentaire pouvait être demandé dans les 3 années qui suivaient l'émission du premier éco-prêt pour financer d'autres travaux d'amélioration de la performance énergétique, à condition que cet éco-prêt ait été clôturé. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, ce délai est porté à 5 ans et l'éco-prêt initial n'a plus à être clôturé. Les 2 éco-prêts ne doivent pas excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

## Un éco-prêt à taux zéro spécifique pour les copropriétés

L'éco-prêt à taux zéro peut également être mobilisé directement par le syndicat des copropriétaires pour financer les travaux d'économie d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

Le syndic de copropriété peut en effet souscrire un éco-prêt à taux zéro « copropriétés » pour le compte du syndicat des copropriétaires. Un seul éco-prêt à taux zéro « copropriétés » peut être mobilisé par bâtiment.

Avant le 1<sup>er</sup> juillet 2019, au moins 75 % des quotes-parts de l'ensemble de la copropriété devaient être comprises dans des lots affectés à l'usage d'habitation, utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale. Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019, cette condition n'est plus exigée.

Seuls les copropriétaires de logements utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale peuvent participer à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ».

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet, le cumul entre un éco-PTZ individuel (classique) et un éco-PTZ copropriétés est possible à condition de ne pas dépasser le plafond de 30 000 € au titre d'un même logement. Pour mémoire : avant cette date, les logements appartenant aux copropriétaires souscrivant un prêt ne devaient pas avoir déjà fait l'objet d'un éco-prêt à taux zéro individuel.

Chaque copropriétaire peut ensuite 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. Cet éco-prêt individuel complémentaire doit être attribué dans un délai de 5 ans à compter de la date d'émission du projet de contrat d'éco-prêt à taux zéro « copropriétés ».

La somme du montant de l'éco-prêt à taux zéro individuel complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'éco-prêt à taux zéro « copropriétés » au titre du même logement ne peut excéder 30 000 €.

## L'éco-prêt à taux zéro couplé au prêt accession

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, il est permis à un emprunteur qui demande un éco-prêt à taux zéro concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement à rénover, de fournir l'ensemble des justificatifs et plus particulièrement le descriptif et le devis détaillé des travaux envisagés au plus tard à la date de versement du prêt pour l'acquisition. Cette mesure permet d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition.

### Comment solliciter un éco-prêt à taux zéro ?

Après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan RGE choisi, vous devez remplir avec lui un formulaire « emprunteur ».

Vous devez ensuite vous adresser à un établissement de crédit (ayant conclu une convention avec l'État), muni du formulaire « emprunteur », des devis correspondants ainsi que des attestations RGE des entreprises réalisant des travaux de performance énergétique.

Lorsque vous demandez un éco-prêt à taux zéro concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement à rénover, avant de fournir le formulaire « emprunteur », vous devez fournir à l'établissement de crédit, une attestation sur l'honneur vous engageant à réaliser les travaux et précisant le montant de l'éco-prêt à taux zéro.

À noter : depuis le 21 août 2019, vous pouvez solliciter un éco-prêt à taux zéro même si vos travaux ont commencé depuis moins de 3 mois. Avant le 21 août 2019, vous ne pouviez pas solliciter de prêt si vos travaux étaient déjà en cours.

**L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.**

À partir de l'émission de l'offre de prêt, vous avez 3 ans pour réaliser ces travaux.

Au terme des travaux, vous devez transmettre les factures acquittées à la banque afin de justifier la bonne réalisation de ceux-ci.

Vous devez également transmettre le formulaire « entreprises » si la nature des travaux ou l'identité de l'entreprise ont évolué depuis l'octroi de l'éco-prêt à taux zéro.

### EN SAVOIR PLUS

Téléchargez les formulaires « emprunteur » et « entreprises » sur [www.cohesion-territoires.gouv.fr/eco-ptz-formulaires-guides-et-textes-de-reference](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/eco-ptz-formulaires-guides-et-textes-de-reference)

LES CATÉGORIES DE TRAVAUX ÉLIGIBLES	ACTIONS	TRAVAUX ADDITIONNELS
<b>1- Isolation de la totalité de la toiture*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• planchers de combles perdus</li> <li>• rampants de toiture et plafonds de combles</li> <li>• toiture terrasse</li> </ul>	
<b>2- Isolation d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• isolation des murs donnant sur l'extérieur</li> </ul>	
<b>3- Isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• isolation des planchers bas sur sous-sol, vide sanitaire ou passage ouvert (action éligible depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019)</li> </ul>	
<b>4- Remplacement d'au moins la moitié des fenêtres et portes-fenêtres en simple vitrage donnant sur l'extérieur*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• fenêtres ou portes-fenêtres</li> <li>• fenêtres en toitures</li> <li>• seconde fenêtre à double vitrage renforcé devant une fenêtre existante (doubles fenêtres)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• portes d'entrée donnant sur l'extérieur</li> <li>• volets isolants</li> </ul>
<b>5- Installation ou remplacement d'un système de chauffage</b> (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chaudière gaz à très haute performance énergétique avec programmeur de chauffage</li> <li>• chaudière micro-cogénération gaz avec programmeur de chauffage</li> <li>• PAC air/eau avec programmeur de chauffage</li> <li>• PAC géothermique à capteur fluide frigorigène, de type eau glycolée/eau ou de type eau/eau avec programmeur de chauffage</li> <li>• équipements de raccordement à un réseau de chaleur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire</li> <li>• appareils de régulation et de programmation du chauffage</li> <li>• équipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire</li> <li>• dépose d'une cuve à fioul</li> </ul>
<b>6- Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chaudière bois</li> <li>• poêle à bois, foyer fermé, insert de cheminée intérieure ou cuisinière</li> <li>• équipement de chauffage fonctionnant à l'énergie hydraulique ou à l'énergie solaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• calorifugeage de l'installation de production ou de distribution de chauffage ou d'eau chaude sanitaire</li> </ul>
<b>7- Installation d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS) utilisant une source d'énergie renouvelable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• capteurs solaires pour la production d'ECS ou les produits mixtes (ECS et chauffage)</li> <li>• PAC dédiée à la production d'eau chaude sanitaire</li> <li>• équipement de fourniture d'eau chaude sanitaire fonctionnant à l'énergie hydraulique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• appareils de régulation et de programmation du chauffage</li> <li>• équipements d'individualisation des frais de chauffage ou d'eau chaude sanitaire</li> </ul>

Afin de bénéficier de l'éco-prêt « performance énergétique globale », l'emprunteur doit, sur la base d'un audit énergétique, justifier :

- ▶ d'une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux, rapportée à la surface habitable de la maison, inférieure à 331 kWh/ m<sup>2</sup> an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire ;
- ▶ d'un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux pour les trois mêmes usages (chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire).

#### LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

##### **Les textes législatifs et réglementaires associés :**

- Définition du dispositif : article 244 quater U du CGI et articles R. 319-1 à R. 319-43 du code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 30 mars 2009 modifié par l'arrêté du 18 mars 2019 et du 19 août 2019 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens (définition des exigences techniques sur les travaux éligibles).
- Décret n° 2019-839 du 19 août 2019.

##### **Définition des travaux nécessaires :**

- Décret n° 2014-1438 du 2 décembre 2015 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens ;
- Arrêté du 30 mars 2009 mentionné ci-dessus.

##### **Application de l'éco-conditionnalité :**

- Décret n° 2014-812 du 16 juillet 2014 pris pour l'application du second alinéa du 2 de l'article 200 quater du code général des impôts et du dernier alinéa du 2 de I de l'article 244 quater U du code général des impôts ;
- Arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2015 relatif aux critères de qualifications requis pour le bénéfice du crédit d'impôt pour la transition énergétique et des avances remboursables sans intérêts destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

##### **Transfert de responsabilité des établissements bancaires vers les entreprises :**

- Décret n° 2014-1437 du 2 décembre 2014 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.