

Fiche réalisée par l'ALEC Lyon  
Mise à jour 09/2019

## Fonctionnement de l'éco-PTZ collectif

Les syndicats de copropriétaires peuvent bénéficier d'un écoPTZ copropriétés pour financer les travaux de performance énergétique.

### ▲ 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** sont éligibles.

1/3

### ▲ Pour quels types de travaux ?

**Les travaux pourront concerner les parties et équipements communs** à la copropriété ainsi que les parties privatives si les travaux sont votés sur la base des travaux privatifs d'intérêt collectif.

**Trois formules possibles pour souscrire un éco-PTZ collectif :**

#### ▲ Option 1 : réalisation d'au moins un poste de travaux

Attention un seul éco-prêt à taux zéro collectif pourra être souscrit par copropriété. Il faudra donc veiller à ce qu'il finance l'opération de travaux la plus globale possible.

Les travaux éligibles sont les suivants :

- Isolation des **toitures**
- Isolation des **murs** donnant sur l'extérieur
- Isolation de **parois vitrées**
- Remplacement du **système de chauffage**
- Installations **d'énergie renouvelable** pour le **chauffage**
- Installations **d'énergies renouvelables** pour la production **d'eau chaude sanitaire**

➔ Pour chacun de ces postes des **critères techniques** sont à respecter. Ceux-ci sont **les mêmes que pour l'éco-prêt à taux zéro individuel** (se référer à la fiche dédiée pour en prendre connaissance)

#### ▲ Option 2 : atteinte d'une performance énergétique minimale

Contrairement à la méthode précédente, il **s'agit ici de prouver par un calcul thermique que les travaux permettent *in fine* d'atteindre une certaine performance énergétique**.

Il faudra que la consommation après travaux soit inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>.an et qu'un gain d'énergie primaire de plus de 35% soit réalisé.

### ▲ Dépenses éligibles

Les dépenses afférentes aux travaux ouvrant droit à l'éco-prêt copropriétés comprennent :

- 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 mise en décharge des ouvrages**, produits et équipements existants ;
- les frais de **maîtrise d'œuvre et d'études** relatives aux travaux
- **l'assurance du maître d'ouvrage** souscrite le cas échéant par l'emprunteur

**Remarque :** l'éco-PTZ peut également financer un dispositif d'assainissement non collectif. Cela est rare en copropriété. Si vous êtes concerné, prenez contact avec votre mairie.

- le coût des **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.

2/3

Type de travaux		Montant maximum de l'écoPTZ	Durée maximale du prêt
Travaux d'amélioration efficace de la performance énergétique	Une action	10 000 €	15 ans
	Fenêtres seules	7 000 €	15 ans
	Deux postes	20 000 €	15 ans
	Trois postes	30 000 €	15 ans
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale		30 000 €	15 ans
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif		10 000 €	15 ans

Depuis le 1<sup>er</sup> 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'Etat et la SGFGAS conformément à un avenant-type.

Trois banques le proposent aujourd'hui :

- Caisse d'Epargne Ile de France
- Crédit Foncier
- Domofinance

Aucun besoin d'être client de ces banques 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.

Les justificatifs relatifs aux travaux sont fournis par l'emprunteur selon un "formulaire type - devis" rempli conjointement par l'emprunteur et les entreprises réalisant les travaux. 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 justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés, et remplissent les conditions requises. La justification de ces éléments par l'emprunteur s'effectue selon un "formulaire type – factures".

3/3

### ▲ Modalité de remboursement du prêt

Chaque copropriétaire qui a choisi de participer à l'écoPTZ 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, d'un éco-prêt 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 1er 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 no 2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété](#)

[Décret no 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 :

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

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

