

Fiche réalisée par l'ALTE 69 et l'ALEC Lyon - Mise à jour 08/2022 (CN etCP)

POUR QUI ?

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

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.

POUR QUELS 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.

DEUX FORMULES POUR SOUSCRIRE CE PRÊT :

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 :

- 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

Remarque :

L'éco-PTZ peut également financer un dispositif d'assainissement non collectif.
Si vous êtes concerné, prenez contact avec votre mairie.

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/m².an et qu'un gain d'énergie primaire de plus de 35% soit réalisé.

LES DEPENSES ELIGIBLES :

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
- 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.

Type de travaux		Montant maximum	Durée maximal
Travaux d'efficacité énergétique par poste	Fenêtres seules	7 000 €	20 ans
	Une action	15 000 €	20 ans
	Deux postes	25 000 €	20 ans
	Trois postes	30 000 €	20 ans
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale		50 000€	20 ans
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif		10 000€	20 ans

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

- Jusqu'au 31 décembre 2023, le syndicat de copropriétaires peut demander un 2nd éco-PTZ
- L'offre de l'Éco-PTZ complémentaire doit être émise dans un délai de 5 ans à compter de l'Éco-PTZ individuel, dans les mêmes conditions que pour le 1^{er} éco-PTZ.
- 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.

Deux banques le proposent aujourd'hui :

- Caisse d'Épargne Ile de France ;
- Domofinance.

Ainsi que deux sociétés de tiers-financement :

- Ile-de-France Energies ;
- La Régie Régionale du Service Public de l'Efficacité Énergétique Hauts de France.

Aucun besoin d'être client de ces banques auparavant pour pouvoir souscrire.

COMMENT RÉALISER LA DEMANDE ?

LES ÉTAPES :

- 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".

MODALITÉ DE REMBOURSEMENT DU PRÊT

Chaque copropriétaire qui a choisi de participer à l'ecoPTZ 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.

CUMULS 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 INTERNETS NATIONAUX (formulaire de demande à retrouver sur ces sites) :

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