



ECO-PRÊT A TAUX ZERO

MODE D'EMPLOI

Réalisation Vanessa Baro – avril 2009

L'éco-prêt : qu'est ce que c'est ?

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France avec environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole. Chaque année, chaque français consomme donc l'équivalent d'une 1 tonne de pétrole et libère dans l'atmosphère environ deux tonnes de CO₂. Première engagement fort issu du Grenelle de l'Environnement en faveur de la réduction des consommations énergétiques des bâtiments, l'éco-prêt à taux zéro a l'objectif de concourir à réduire durablement les dépenses énergétiques et les inégalités qui en découlent.

Un Eco-prêt pour qui ?

Il concerne les logements achevés avant le 1er janvier 1990 qui sont utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale. L'éco-prêt à taux zéro s'adresse au :

Copropriété

- Si les travaux sont réalisés sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété, la demande sera faite pour le compte du syndicat de copropriété, dont est membre l'emprunteur
- Si les travaux sont réalisés sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété, la demande sera faite simultanément pour le compte de l'emprunteur, propriétaire du logement, et pour le compte du syndicat de copropriété.

Propriétaire occupant

Propriétaire bailleur

Société Civile



Tant que l'avance n'est pas intégralement remboursée, un logement bénéficiant de celle-ci ne peut être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnel
- ni affecté à la location saisonnière
- ni utilisé comme résidence secondaire.

La survenance d'une de ces situations entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant due. Elle doit être signalée sans délai à l'établissement de crédit.

En cas de destruction du logement avant le terme prévu au premier alinéa, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre. Toute mutation entre vifs des logements ayant bénéficié de l'avance entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La

mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit dès la signature de l'acte authentique qui la constate.
(Art. R. 319-3. et Art. R. 319-4 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Les travaux éligibles à l'Ecoprêt à taux zéro

« Bouquet de travaux » éligible à l'éco-prêt à taux zéro

Il s'agit de réaliser un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration sensible de l'efficacité énergétique du logement. Les travaux doivent correspondre à au moins 2 des catégories ci-après.

| LES CATEGORIES DE TRAVAUX | LES CARACTERISTIQUES |
|--|---|
| Travaux d'isolation thermique performants des toitures | R \geq 5 (m ² .K)/W, si l'isolation est posée en plancher de combles perdus R \geq 4 (m ² .K)/W, si l'isolation est posée en rampants de combles aménagés R \geq 3 (m ² .K)/W, si l'isolation est posée en toiture terrasse |
| Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur | R \geq 2,8 (m ² .K)/W |
| | Pour les parois vitrées |
| Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur | Remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur <i>Uw, inférieur ou égal à 1,8 W/(m².K)</i> |
| | Remplacement des fenêtres donnant sur l'extérieur par des fenêtres munies de fermetures <i>Uw inférieur ou égal à 1,8 W/(m².K)</i> |
| | Pose de double-fenêtres, consistant en la pose sur la baie existante d'une seconde fenêtre <i>Uw ou Ujn si elle est associée à une fermeture inférieur ou égal à 2 W/(m².K)</i> |
| | Pour les portes |
| Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants | Remplacement des portes donnant sur l'extérieur par des portes <i>Uw inférieur ou égal à 1,8 W/(m².K)</i> |
| | Réalisation d'un sas donnant sur l'extérieur consistant en la pose devant la porte existante d'une seconde porte <i>Uw ou Ujn si elle est associée à une fermeture, inférieur ou égal à 2 W/(m².K)</i> |
| | Chaudière à condensation avec un dispositif de programmation du chauffage Chaudière à basse température avec un dispositif de programmation du chauffage <i>uniquement dans les logements situés en bâtiment collectif d'habitation justifiant d'une inadéquation entre le système d'évacuation des produits de combustion et la pose de chaudière à condensation</i> |
| Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable | Pompe à chaleur assurant le chauffage de COP supérieur ou égal à 3,3 avec un dispositif de programmation du chauffage Pompe à chaleur assurant le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire de COP en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3 avec un dispositif de programmation du chauffage |
| | Chaudière bois de classe 3 avec un dispositif de programmation du chauffage Poêle à bois, foyers fermés ou inserts de cheminée intérieurs de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % |
| Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable | Système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et dotés de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente |

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement

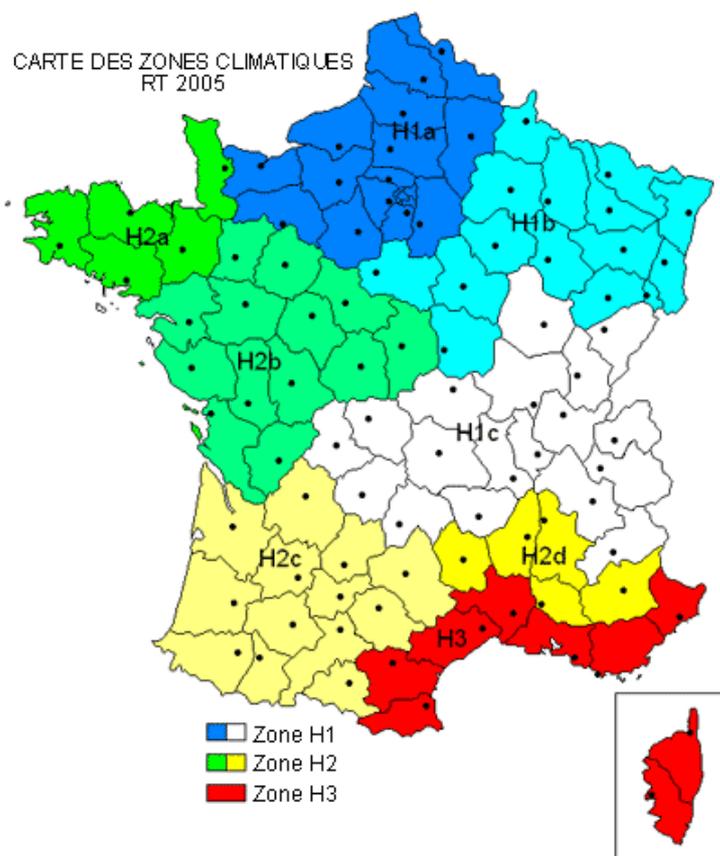
Les travaux définis dans le cadre d'une étude thermique, peuvent aussi donner droit à l'éco-prêt à taux zéro, pour les logements construits après le 1er janvier 1948, s'ils respectent les conditions suivantes:

- si le logement consomme, avant les travaux, plus de 180 kWhEP/m²/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation d'énergie inférieure à 150 kWhEP/m²/an
- si le logement consomme moins de 180 kWhEP/m²/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation inférieure à 80 kWhEP/m²/an.

Ces seuils sont modulés en fonction des zones climatiques et de l'altitude, à l'aide des coefficients présentés dans le tableau ci-dessous :

| Altitude | Zone H1a, H1b | Zone H1c | Zone H2a | Zone H2b | Zone H2c, H2d | Zone H3 |
|---------------------|---------------|----------|----------|----------|---------------|---------|
| Moins de 400 mètres | 1,3 | 1,2 | 1,1 | 1,0 | 0,9 | 0,8 |
| De 400 à 800 mètres | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,1 | 1,0 | 0,9 |
| Plus de 800 mètres | 1,5 | 1,4 | 1,3 | 1,2 | 1,1 | 1,0 |

Les calculs préalables et les prescriptions de travaux doivent être effectués par un bureau d'études thermiques. Les consommations d'énergie sont calculées en utilisant la méthode TH-C-E ex (pour plus de renseignement, n'hésitez pas à visiter le site <http://ecocitoyens.ademe.fr>)



L'éco-prêt à taux zéro finance aussi

- la fourniture et la pose de nouveaux ouvrages (sous réserve que l'équipement ou le matériau réponde à des caractéristiques techniques précises),
- les travaux induits indissociables (reprise d'électricité, installation d'un système de ventilation...)
- les frais de maîtrise d'oeuvre (architecte, bureau d'étude thermique...)
- les frais éventuels d'assurance.
- les travaux d'assainissement pour les propriétaires d'habitation non raccordée au réseau public de collecte des eaux usées concernés par l'installation d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie de l'éco-prêt à taux zéro à hauteur de 10 000 euros.



La surface considérée est la surface hors oeuvre nette du bâtiment.

Un coefficient de correction doit être utilisé en fonction des zones climatiques

Le cumul avec d'autres aides

Il est possible de cumuler différentes aides. Ainsi, si votre offre d'éco-prêt à taux zéro est émise avant le 31 décembre 2010, et si le revenu fiscal de votre foyer n'excède pas 45 000 euros au titre de l'avant-dernière année précédent cette offre, il est permis de bénéficier en plus du crédit d'impôt développement durable.

Il existe également d'autres aides tel que celles de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, des Collectivités territoriales, du pass travaux,...). Ces aides peuvent être cumulables avec l'éco-prêt à taux zéro.

Les dépenses éligibles

Le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économies d'énergie

- Le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants
- Les frais de maîtrise d'oeuvre et des études relatives aux travaux
- Les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur
- Le coût des travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie (voir tableau ci-dessous)



En copropriété, l'amélioration du système de chauffage vous permet également de bénéficier d'un crédit d'impôt, d'une TVA à 5,5 % et de l'éco-prêt à taux zéro.

| Les travaux induits indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie | |
|---|--|
| Travaux d'isolation thermique performants des toitures | Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur |
| Les éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation, les travaux liés au maintien de l'étanchéité de la toiture et de reprise d'étanchéité des points singuliers défailants de la toiture, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal | Les éventuelles modifications de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation par l'intérieur, les travaux de ravalement de façade consécutifs aux travaux d'isolation par l'extérieur, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal |
| Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable | Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable |
| Les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution, les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion | Les éventuelles modifications de la couverture du bâtiment, de l'installation électrique et de la plomberie consécutives aux travaux |
| Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants | Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie |
| Les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution, l'isolation et l'équilibrage des réseaux de chauffage, les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion, les éventuels travaux de forage et de terrassement, en cas d'installation d'un système de chauffage utilisant la géothermie, les éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique et l'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal | Les éventuels travaux de terrassement nécessaire à l'exécution des travaux, les éventuels travaux d'adaptation des réseaux extérieurs d'évacuation des eaux usées brutes, les éventuels travaux de remise en état suite à la dégradation due aux travaux, les éventuelles modification ou installation de systèmes de ventilation statique extérieure permettant d'assurer l'aération des dispositifs de l'installation |
| Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur | Les Espace Info Energies peuvent répondre à toutes les questions relatives au financement des projets. Info Energie N° Azur Languedoc-Roussillon 0810 810 034 N° Pyrénées-Orientales 04 68 85 82 18 |
| La fourniture, la pose et la motorisation, éventuelles des fermetures, les éventuelles modifications de la plâtrerie et des peintures consécutives à ces travaux et l'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant, d'assurer un renouvellement d'air minimal | |

Combien et comment ?

- ✓ Montant limité à 30 000€ par logement
 - Pour le bouquet de travaux comprenant 2 travaux = 20 000€
 - Pour le bouquet de travaux comprenant 3 travaux = 30 000€
 - Pour performance énergétique globale minimale du logement = 30 000€
 - Pour la réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie = 10 000€
- ✓ Crédit à la consommation, crédit affecté ou crédit immobilier. En pratique, les différences entre chacun se situe bien souvent au niveau des conditions d'accord du crédit (rétractation, renonciation, frais de dossier,...). D'une manière générale, il est composé par un taux fixe et une durée de remboursement connue dès le départ.
- ✓ Durée
 - La durée minimum est de 36 mois

- La durée de base est de 120 mois
 - La durée maximum est de 180 mois
- ✓ Cumul possible, jusqu'au 31 décembre 2010, avec le crédit d'impôt pour des travaux d'amélioration de l'habitation en faveur du développement durable (article 200 quater du CGI)

| | |
|---|--|
|  | <p>« Le montant des revenus du foyer fiscal demandeur, ne doit pas excéder 45 000€ l'avant dernière année précédant celle de l'offre de l'avance »</p> |
|---|--|



Si vous avez besoin d'un prêt

le comparatif de « testepourvous.com »

Devant la jungle des aides disponibles et les risques d'un financement mal évalué de vos travaux qui, finalement grèverait votre investissement, testepourvous.com propose une analyse des crédits en se basant principalement sur deux critères : le coût du crédit proposé par les établissements prêteur et la durée maximale et le montant maximal du prêt.

Aujourd'hui, le nombre d'Eco-prêts™ augmente progressivement et les établissements bancaires affichent de plus en plus leurs offres de crédit « développement durable ». Le Grenelle de l'environnement est passé par là !

Le site **testepourvous.com** référence plus de 110 financements dont la qualité générale continue, d'après leur critère à d'augmenter (plafonds de montant de prêt plus élevé, durées de remboursement plus longues, prêts plus souples).

La surface considérée est la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Un coefficient de correction doit être utilisé en fonction des zones climatiques

Définitions utiles

Extrait de l'article R318-7 du Code de l'Habitation et de la Construction : « Est considéré comme résidence principale, au sens du présent chapitre, un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'article R. 318-4 »

Extrait de l'Article R318-4 du Code de l'Habitation et de la Construction « L'attribution de l'avance est déterminée en fonction du montant total des ressources de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement financé, du nombre de ces personnes et de la localisation du logement selon les zones A, B ou C »

Association de Consommateurs et d'usagers CLCV

Consommation, Logement et Cadre de Vie



23 av. de Nîmes – 34000 Montpellier

www.clcv.org

energiemontpellier@clcv.org