



Création de « l'Eco-prêt à taux zéro » pour la rénovation thermique des logements

20 partenaires se mobilisent pour mettre en œuvre l'engagement du Grenelle Environnement

Partenaires

- L'Etat, représenté par Jean-Louis Borloo, ministre d'Etat, ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, Christine Boutin, ministre du Logement, et Chantal Jouanno, secrétaire d'Etat chargée de l'Ecologie
- La Fédération Bancaire Française (FBF), représentée par Ariane Obolensky, directrice générale
- L'Association française des Sociétés Financières (ASF), représentée par François Lemasson, président
- La Fédération Française du Bâtiment (FFB), représentée par Didier Ridoret, président
- La Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment (CAPEB), représentée par Jean Lardin, président
- La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), représentée par René Pallincourt, président
- L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), représentée par Jérôme Dauchez, co-fondateur
- L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), représentée par Philippe Van de Maele, président
- Le Comité stratégique du Plan Bâtiment du Grenelle Environnement, représenté par Philippe Pelletier, président

11 établissements de crédit

- BNP Paribas
- Crédit Agricole
- Société Générale
- Caisse d'Epargne
- Banque Populaire
- Crédit Mutuel (via la FBF)
- La Banque Postale
- Crédit Foncier
- Crédit Immobilier de France
- Solféa
- Domofinance

Comment fonctionne l'éco-prêt à taux zéro ?

Le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments constitue un chantier prioritaire du Grenelle Environnement. Le secteur du bâtiment est en effet **le plus gros consommateur d'énergie en France** : il consomme environ 68 millions de tonnes d'équivalent pétrole chaque année (42,5% de l'énergie finale totale) et génère 123 millions de tonnes de CO₂ (23% des émissions nationales). Ces émissions ont augmenté d'environ 15% depuis 1990.

L'objectif fixé par le Grenelle Environnement est de **réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants** d'au moins 38 % d'ici à 2020 et, à cette fin, de rénover complètement 400 000 logements chaque année à compter de 2013.



Adopté dans la loi de finances 2009, **l'éco-prêt à taux zéro** vient compléter la gamme des instruments financiers incitatifs qui existent déjà pour les rénovations dans le bâtiment, comme le crédit d'impôt « développement durable » ou le Livret de développement durable. **Destiné à financer les rénovations thermiques représentant des montants importants, c'est l'une des principales mesures financières du Grenelle Environnement et il constitue une avancée majeure.**

Pourquoi un éco-prêt à taux zéro ?

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

Il concerne les propriétaires occupant, bailleur ou en société civile pour une habitation construite avant le 1^{er} janvier 1990 et destinée à un usage de résidence principale. Les copropriétés sont concernées.

Que finance l'éco-prêt à taux zéro ?

Pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro, il faut soit mettre en œuvre un « bouquet de travaux », soit améliorer la performance énergétique globale de son logement. Les travaux concernant l'installation d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie pourront également bénéficier du prêt à taux zéro.

Pour composer un « bouquet de travaux » éligible à l'éco-prêt à taux zéro, c'est-à-dire un ensemble de travaux cohérents dont la réalisation simultanée apporte une amélioration sensible de l'efficacité énergétique du logement, il faut faire réaliser par un professionnel des travaux 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.

Quelques exemples de bouquets de travaux

- pour une maison individuelle : le propriétaire fait réaliser l'isolation des combles, le remplacement des fenêtres et de sa porte d'entrée et l'installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage.

- pour un immeuble avec chauffage collectif : la copropriété fait réaliser l'isolation de la toiture de l'immeuble, et le remplacement de l'ancienne chaudière collective par une chaudière collective au bois

- pour un appartement en chauffage individuel : l'occupant fait réaliser le remplacement des fenêtres et de son ancienne chaudière par une chaudière à condensation

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement, 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 1^{er} janvier 1948, aux conditions suivantes :

- si votre logement consomme, avant les travaux, plus de 180 kWh_{EP}/m²/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation d'énergie inférieure à 150 kWh_{EP}/m²/an ;
- si votre logement consomme moins de 180 kWh_{EP}/m²/an, il faut atteindre, après travaux, une consommation inférieure à 80 kWh_{EP}/m²/an.

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'œuvre (architecte, bureau d'étude thermique...)
- les frais éventuels d'assurance

L'éco-prêt à taux zéro pour les travaux d'assainissement

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 (fosse septique et traitement des eaux usées), en bon état de fonctionnement. Les travaux concernant l'installation d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie pourront bénéficier du prêt à taux zéro à hauteur de 10 000 euros.

Quel montant ? Quelle durée ? Comment l'obtenir ?

L'éco-prêt à taux zéro permet de financer jusqu'à 30 000 € de travaux.

La durée de remboursement est de 10 ans. La banque peut vous proposer de porter cette durée à 15 ans. Vous pouvez aussi décider de la réduire jusqu'à un minimum de 3 ans. Exceptionnellement elle peut être réduite à 1 an avec accord de la banque, pour alléger vos charges de remboursement.

Après avoir identifié les travaux à réaliser avec l'entreprise ou l'artisan choisi, il faut s'adresser à l'une des banques partenaires muni du formulaire type « devis », accompagné des devis relatifs à l'opération retenue. 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 deux ans pour réaliser ses travaux. Au terme des travaux, il devra retourner voir la banque muni du formulaire type « factures » et des factures acquittées. Un seul éco-prêt à taux zéro sera accordé par logement.

L'éco-prêt à taux zéro est cumulable avec les aides de l'agence nationale de l'habitat et des collectivités territoriales, les certificats d'économies d'énergie et le prêt à taux zéro octroyé pour les opérations d'acquisition-rénovation. Pour les personnes dont le revenu fiscal du foyer fiscal n'excède pas 45 000 euros en année n-2, le prêt à taux zéro, s'il est octroyé en 2009 ou 2010, peut être cumulable avec le crédit d'impôt développement durable.



11 questions réponses sur l'éco-prêt à taux zéro

1. Tout le monde peut-il bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro ?

Ce prêt est attribué aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, sans condition de ressources. Le logement doit être une résidence principale construite avant le 1er janvier 1990. En copropriété, chaque copropriétaire peut faire individuellement une demande d'éco-prêt à taux zéro pour les travaux réalisés par la copropriété.

Pour en bénéficier, vous devez, soit réaliser un de « bouquet de travaux », soit entreprendre des travaux engendrant un certain niveau de réduction de la consommation en énergie de votre logement.

2. Quels travaux peuvent composer un « bouquet de travaux » ?

Pour composer un « bouquet » éligible à l'éco-prêt à taux zéro, choisissez des travaux dans au moins deux des catégories du tableau de la partie gauche. Chaque type de travaux doit correspondre aux actions détaillées dans la partie droite du tableau.

Catégorie de travaux éligibles	Caractéristiques techniques minimales
Isolation de la toiture	planchers de combles perdus : $R \geq 5 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ rampants de combles aménagés : $R \geq 4 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$ toiture terrasse : $R \geq 3 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
Isolation des murs donnant sur l'extérieur	isolation par l'intérieur ou par l'extérieur : $R \geq 2,8 \text{ (m}^2\cdot\text{K) / W}$
Remplacement des fenêtres et portes-fenêtres donnant sur l'extérieur et remplacement éventuel des portes donnant sur l'extérieur	fenêtre ou porte-fenêtre : $U_w \leq 1,8 \text{ W / (m}^2\cdot\text{K)}$ fenêtre ou porte-fenêtre munie de volets : $U_{jn} \leq 1,8 \text{ W / (m}^2\cdot\text{K)}$ seconde fenêtre devant une fenêtre existante : U_w ou $U_{jn} \leq 2 \text{ W / (m}^2\cdot\text{K)}$ porte donnant sur l'extérieur : $U_w \leq 1,8 \text{ W / (m}^2\cdot\text{K)}$
Installation ou remplacement d'un système de chauffage (associé le cas échéant à un système de ventilation performant) ou d'une production d'eau chaude sanitaire (ECS)	chaudière + programmeur de chauffage : à condensation ou basse température* PAC chauffage + programmeur de chauffage : $\text{COP} \geq 3,3$ PAC chauffage + ECS + programmeur de chauffage : $\text{COP} \geq 3,3$
Installation d'une production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable	capteurs solaires : certification CSTBat, Solar Keymark ou équivalent
Installation d'un système de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable	Chaudière bois : classe 3 Poêle bois, foyer fermé, insert : rendement supérieur ou égal à 70 %

3. Comment choisir les travaux les plus efficaces ?

Chaque logement a ses propres caractéristiques et on ne peut pas recommander les mêmes types de travaux pour tout le monde : c'est pourquoi les « bouquets » permettent une certaine souplesse pour s'adapter à tous les cas particuliers.

Globalement, plus le bâtiment est consommateur, plus les travaux d'économie d'énergie sont rentables. En général, il est plus efficace de d'abord bien isoler – et ventiler – son logement, et ensuite d'installer des systèmes de production de chauffage et d'eau chaude performants, voire utilisant une énergie renouvelable.

Pour définir les travaux les plus utiles et les plus rentables pour votre cas particulier, contactez un conseiller Espace Info-> Energie qui vous apportera des conseils personnalisés et gratuits. Vous trouverez l'adresse des Espaces Info->Energie en appelant le 0810 060 050 (prix d'un appel local).

4. Comment bénéficier de l'éco-prêt suite à une étude thermique ?

Plutôt que de composer votre propre bouquet de travaux, vous pouvez faire réaliser une étude thermique, qui permet de définir les travaux les plus adaptés à votre bâtiment. Elle est réalisée par un bureau d'étude qui calculera la consommation actuelle du logement et préconisera une série de travaux permettant d'améliorer sa performance énergétique globale. L'étude thermique est facturée entre 1 000 et 2 500 euros selon les cas.

En fonction de la performance atteinte, vous pouvez bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro. Si la performance initiale (calculée en kWh/m²/an, la performance moyenne du parc étant d'environ 240) est supérieure à 180, il faut atteindre au moins 150. Si la performance initiale est inférieure à 180, il faut atteindre au moins 80.

Attention, le Diagnostic de performance énergétique (DPE ou étiquette énergie) n'est pas une étude thermique. Celle-ci est plus complète mais aussi plus chère que le simple DPE : elle est donc particulièrement recommandée pour des travaux à l'immeuble (en copropriété) mais aussi pour des travaux en maison individuelle.

5. 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 si votre bouquet de travaux se compose de deux travaux, vous avez droit à 20 000 € maximum. Si vous allez jusqu'à trois travaux ou plus, ou si vous améliorez la consommation d'énergie de votre logement, vous avez droit à 30 000 € maximum.

La durée peut être réduite jusqu'à 3 ans à votre demande. La banque peut aussi vous proposer de la porter à 15 ans, pour alléger vos charges de remboursement.

6. Toutes les banques distribueront-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 : renseignez-vous auprès de votre banque !

7. Quelle est la marche à suivre pour obtenir un éco-prêt à taux zéro auprès d'une banque ?

Premièrement, vous devez faire remplir un formulaire type de devis de travaux par l'entrepreneur que vous aurez choisi. Ce formulaire est téléchargeable sur le site de l'ADEME, rubrique « Financez vos projets ».

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.

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

Non, 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 d'une durée de deux 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. Les coûts de main d'œuvre seront plus économiques et votre gain sur les factures liées à votre consommation d'énergie sera tout de suite plus important.

9. 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.

Il est également cumulable avec le crédit d'impôt développement durable jusqu'en 2010 et sous conditions de ressources. En pratique, il faudra que votre offre d'éco-prêt à taux zéro ait été émise avant le 31 décembre 2010, et si le revenu fiscal de votre foyer n'excède pas 45 000 € au titre de l'avant dernière année précédent cette offre.

10. Les éco-prêts liés au Livret de développement durable et l'éco-prêt à taux zéro, est-ce la même chose ?

Non, ce sont deux mesures différentes.

Les éco-prêts 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 ont des taux d'intérêt globalement plus bas que les prêts classiques. Ils pourront être utilisé 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, ou bien panneau solaire photovoltaïque...).

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

Les logements situés dans les départements d'outre-mer peuvent bénéficier de l'éco prêt à taux zéro dans les même conditions qu'en France métropolitaine en ce qui concerne les bouquets de travaux.

Le climat spécifique aux DOM requiert cependant le choix d'un bouquet de travaux adapté : la réalisation conjointe d'une isolation de toiture et d'une installation d'eau chaude solaire peut ainsi être financée par le prêt et permet de faire des économies d'énergie et d'améliorer le confort d'été.

Par ailleurs, la réalisation d'une unique action reste encouragée via le crédit 'impôt développement durable qui permet notamment de soutenir l'installation d'un chauffe eau solaire seul ou l'installation de capteurs photovoltaïques.



Eco-prêt à taux zéro Quelques exemples

Les cas type présentés sont des exemples de travaux réalisables dans le cadre d'un bouquet de travaux éligible à l'éco-prêt à taux zéro. Les calculs sont faits sur la base des factures énergétiques actuelles : plus le prix de l'énergie augmentera, plus les opérations de réhabilitation énergétiques seront rentables.

Pour connaître les travaux les plus adaptés à son habitation, il est conseillé de contacter un Espace Info->Energie. Ces derniers sont présents sur tout le territoire français afin de conseiller gratuitement et en toute indépendance, les particuliers. **Liste des Espaces Info->Energie** disponible sur www.ademe.fr ou au 0810 060 050 (prix d'un appel local).

Cas 1 :

Maison individuelle chauffée à l'électricité, 100 m² située dans la Vienne, construite dans les années 80, avec une isolation moyenne.

Facture d'énergie avant travaux : 270 euros/mois

Travaux réalisés : isolation des combles perdus et installation d'une pompe à chaleur

Coût total des travaux : 18 000 euros

Facture après travaux : 140 euros/mois, gain de plus de 50 %.

Avec un prêt classique (taux d'intérêt 6%), les mensualités s'élèvent à 200 euros/mois, soit une facture énergie + remboursement du prêt de 340 euros/mois.

Avec un éco-prêt à taux zéro, la facture énergie + remboursement du prêt est de 290 euros/mois, soit 50 € de moins qu'avec un prêt classique.

Si le propriétaire est éligible au cumul entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt, la facture énergie + remboursement du prêt passe à 260 euros/mois, soit 80 euros de moins qu'avec un prêt classique et 10 euros de moins qu'avant les travaux. Le propriétaire réalise dès à présent 120 euros d'économies par an sur sa facture d'énergie.

A la fin de la durée du prêt le propriétaire bénéficie à plein des économies d'énergie... et il profite immédiatement de l'amélioration de son confort et de la valorisation de son bien. Grâce à l'éco-prêt à taux zéro, il a économisé 6 000 euros d'intérêts qu'il aurait eus à verser dans le cadre d'un prêt classique et 9 600 euros s'il bénéficie également du crédit d'impôt.

Cas 2 :

Appartement de 70 m², situé dans un immeuble construit dans les années 60, non isolé. Le chauffage est assuré par une chaudière collective au gaz assez ancienne.

Facture d'énergie avant travaux: 90 euros/mois

Travaux réalisés : changement des fenêtres par des fenêtres performantes intégrant un double vitrage PVC. Dans le même temps, la copropriété remplace la chaudière par une chaudière à condensation.

Coût total des travaux: 8 000 euros

Facture après travaux : 45 euros/mois, gain de 50%.

Avec un prêt classique, les mensualités s'élèvent à 90 euros/ mois, soit une facture énergie + remboursement du prêt de 135 euros/mois.

Avec un éco-prêt à taux zéro, la facture énergie + remboursement du prêt est de 110 euros/mois, soit 25 euros de moins qu'avec un prêt classique.

Si le propriétaire est éligible au cumul entre l'éco-prêt à taux zéro et le crédit d'impôt, la facture énergie + remboursement du prêt passe à 100 euros/mois, soit 35 euros de moins qu'avec un prêt classique.

Suite aux travaux, le propriétaire dépense 10 euros de plus par mois pendant 10 ans. Toutefois, à l'issue du remboursement de son prêt, sa facture mensuelle d'énergie aura été réduite par deux et son appartement aura gagné en confort. Grâce à l'éco-prêt à taux zéro, il a économisé 3 000 euros d'intérêts qu'il aurait eus à verser dans le cadre d'un prêt classique