



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
des Pyrénées-Atlantiques

Antenne de PAU
Siège administratif

7, rue Camy
64000 PAU
Tél : 05 59 02 26 26

Antenne de BAYONNE

1, rue Ulysse Darracq
Angle Quai Bergeret
64100 BAYONNE
Tél : 05 59 59 11 00

Site: www.adil64.org

L'INFO

SEPTEMBRE 2019



NOUVEAUTES ET SIMPLIFICATIONS DU DISPOSITIF ECO PRET A TAUX ZERO DEPUIS LE 21 AOUT 2019

Décret n° 2019-839 du 19 août 2019 – Journal officiel du 20 août 2019

Arrêté du 19 août 2019

Afin de renforcer l'attractivité de l'Eco-PTZ, une première vague de simplification, résultant de la loi de finances pour 2019, a été opérée au printemps dernier. Elle a notamment consisté à supprimer la condition liée au bouquet de travaux.

En adoptant un décret et deux arrêtés en date du 19 août 2019, les pouvoirs vont encore plus loin dans la simplification du dispositif de financement des travaux de rénovation énergétique des logements anciens.

Ces textes élargissent le champ des travaux éligibles au prêt, relèvent le montant des plafonds de certains Eco-PTZ et révisent la méthode de calcul du montant du crédit d'impôt dont bénéficient les établissements financiers qui distribuent l'Eco-PTZ. Les formalités de demande des Eco-PTZ copropriétés sont, par ailleurs, allégées.

Ces modifications sont applicables aux offres de prêt émises depuis le 21 août 2019. Toutefois, comme la loi de finances pour 2019 l'a précisé, les travaux d'isolation des planchers bas sont éligibles à l'Eco-PTZ depuis le 1^{er} juillet dernier. La condition d'ancienneté du logement est également modifiée à compter de cette date. Ainsi, tous les logements achevés depuis plus de 2 ans peuvent prétendre à l'Eco-PTZ depuis le mois de juillet, et non plus seulement, en métropole, ceux achevés avant le 1^{er} janvier 1990, et en outre-mer (Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte), ceux dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} mai 2010.

Les différents formulaires permettant de constituer le dossier de demande de prêt ; annexés aux arrêtés du 30 mars 2009 (métropole) et du 25 mai 2011 (outre-mer), ont été actualisés pour tenir compte des nouvelles modalités d'octroi des Eco-PTZ.

Un champ d'application de l'Eco-PTZ revu et élargi

Isolation des planchers bas

Depuis le 1^{er} juillet 2019, les travaux d'isolation thermique des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert peuvent être financés par un éco-PTZ. Ces travaux consistent à mettre en œuvre des matériaux d'isolation thermique dont la résistance thermique totale R est supérieure ou égale à 3 mètres carrés Kelvin par watt ($m^2.K/W$). Ils doivent conduire à l'isolation de la totalité de la surface de plancher, hormis le cas où l'éco-PTZ est attribué à un syndicat de copropriétaires. Sont également éligibles au prêt les travaux nécessaires qui indissociablement liés à ces travaux d'isolation

(éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, des éléments de maçonnerie, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation ; équilibrage des réseaux de chauffage et installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage ; éventuels travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal).

Isolation des parois vitrées, remplacement de simple vitrage

Dorénavant, seuls les travaux consistant à remplacer des parois en simple vitrage sont éligibles à l'éco-PTZ. Les pouvoirs publics se sont, en fait, calés sur les conditions qui sont applicables dans le cadre du CITE.

Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale, associés à un audit énergétique

L'éco-PTZ peut financer les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement en limitant la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires en dessous d'un certain seuil (CCH, art. R. 319-16, I, 2°).

Jusqu'au 20 août 2019, en métropole, ce seuil était de 150 kWh/m² par an si la consommation d'énergie du logement avant les travaux était supérieure ou égale à 180 kWh/m² par an (80 kWh/m² par an si la consommation était inférieure à 180 kWh/m² par an).

Cette mesure concernait uniquement les logements construits après le 1^{er} janvier 1948.

Dorénavant, l'emprunteur doit justifier, d'une part, d'une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux, rapportée à la surface habitable de la maison, inférieure à 331 kWh/m²/an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire (logements classées A à E sur l'étiquette énergie), d'autre part, d'un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux pour ces trois usages. Par ailleurs, contrairement au précédent régime, les bâtiments achevés avant 1948 ne sont plus exclus de cette mesure.

La justification de l'atteinte de la performance énergétique doit résulter non plus d'une simple étude thermique mais d'un audit énergétique réalisé préalablement à la réalisation des travaux par des entreprises ou des professionnels qualifiés.

De la notion de « travaux induits » à celle de « travaux nécessaires »

Auparavant, parmi les dépenses éligibles à l'éco-PTZ figurait le coût des travaux induits indissociablement liés aux travaux d'économie d'énergie. Désormais, l'éco-PTZ peut financer le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés 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.

En cas d'éco-PTZ copropriété, les travaux nécessaires ne pourront être financés que dans la limite de 30 % du montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

L'administration devrait publier prochainement un guide des « dépenses nécessaires » pour aider les entreprises à déterminer les travaux supplémentaires éligibles ou non.

Autres nouvelles dépenses éligibles

L'éco-PTZ finance également les dépenses de dépose de cuve à fioul, qui, depuis la loi de finances pour 2019, ouvrent également droit au bénéfice du CITE. Ces dépenses peuvent être associées, soit aux travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire, soit aux travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable. La nature de ces derniers travaux a d'ailleurs été harmonisée entre ceux réalisés en métropole et ceux engagés en outre-mer.

En revanche, la pose d'équipements de chauffage ou de fourniture d'eau chaude sanitaire, fonctionnant à l'énergie hydraulique n'est plus finançable par l'éco-PTZ.

Des montants octroyés revalorisés

Même si le plafond maximal d'un éco-PTZ reste fixé à 30.000 € par logement, le gouvernement a souhaité revoir le barème des montants pouvant être octroyés selon le type de travaux envisagés par l'emprunteur (CCH, art. R. 319-21, mod.).

Depuis le 21 août 2019, l'éco-PTZ est plafonné à :

- 15.000 € (et non plus 10.000 €), pour les travaux comportant une, et seulement une, des sept actions prévues au 1° du I de l'article R. 319-16 du CCH (actions correspondant à l'ancien bouquet de travaux + isolation des planchers bas), sauf dérogation ci-dessous pour les parois vitrées et portes ;
- 7.000 € en cas de travaux uniques d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- 25.000 € (et non plus 20.000 €) pour les travaux comportant deux, et seulement deux, des sept actions de l'ancien bouquet de travaux ;
- 30.000 € pour les travaux comportant au moins trois des sept actions ;
- 20.000 € pour les travaux financés par l'éco-prêt « Habiter mieux » ;
- 30.000 € pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale ;
- 10.000 € pour les travaux de réhabilitation de système d'assainissement non collectif.

Un allègement des formalités de demande de prêt

Afin d'accélérer l'instruction des demandes de prêts et leur contrôle par les établissements financiers, les formalités de constitution des dossiers et de justification de réalisation des travaux ont été allégées, tout particulièrement pour les syndicats de copropriétaires (CCH, art. R. 319-25 et R. 319-27-1, mod. par D. 19 août 2019, art. 1^{er}, 14° et 15°).

Contrairement à ce qui était exigé jusqu'au 20 août, il est désormais possible de demander un éco-PTZ même si les travaux ont débuté avant l'émission de l'offre de prêt. Ces travaux ne doivent toutefois pas avoir été commencés plus de 3 mois avant cette émission.

Ne sont plus nécessaires à l'appui de la demande de prêt, les éléments justifiant la date d'achèvement du logement, les certificats RGE des entreprises réalisant les travaux, et les justificatifs qui étaient exigés en cas de demande d'un éco-PTZ complémentaire.

En revanche, le descriptif des travaux doit dorénavant être signé par chaque emprunteur, et non plus seulement par chaque entreprise.

Une fois l'éco-PTZ accordé, l'emprunteur doit, entre autres documents, adresser à la banque un justificatif de réalisation des travaux financés par le prêt. Dorénavant, ce descriptif des travaux est envoyé seulement dans le cas où la nature, le montant des travaux éligibles ou l'entreprise ayant réalisé les travaux diffèrent de ceux prévus.

