

Vous Informe

VILLA D'ESTE
 15 AVENUE ROBERT
 SCHUMAN
 CS 40530
 13235 MARSEILLE
 CEDEX 02
 04 96 11 12 00
www.adil13.org

Éco-prêt à taux zéro individuel et copropriété

**Un conseil complet,
 neutre et gratuit sur
 toutes les questions du
 logement**

le financement du logement
 les contrats de vente
 immobilière et de
 construction
 les assurances et les
 garanties
 les rapports locatifs
 la fiscalité
 la copropriété

**Une information
 neutre et gratuite**

L'ADIL 13 est présidée par
 le Conseil départemental des
 Bouches-du-Rhône et vice-
 présidée par la Préfecture
 des Bouches-du-Rhône.
 Elle est conventionnée par le
 Ministère chargé du
 logement.
 Ses missions et son
 fonctionnement sont prévus
 à l'article L 366-1 du Code
 de la construction et de
 l'habitation.

Éco-prêt à taux zéro	2
Conditions d'attribution de l'Eco-prêt à 0 %.....	2
Éco-prêt "Habiter Mieux".....	4
Caractéristiques de l'Éco-prêt.....	6
Sanctions du non-respect de la réglementation (CGI : art. 199 ter S II 1 et CCH : R. 319-13 à R. 319-15)	8
Éco-prêt à taux zéro (PTZ) pour la rénovation énergétique des copropriétés	10
Copropriétés concernées (CGI : art. 244 quater U, I 1 et VI bis).....	10
Copropriétés concernées (CGI : art. 244 quater U VI / CCH : R.319-1 et R.319-23 al. 3).....	10
Travaux éligibles (CCH : R.319-16 II et R.319-32).....	10
Autorisation du syndicat des copropriétaires.....	11
Montant et durée du prêt (CCH : R.319-21 et R.319-34)	12
Établissements de crédit accordant l'Éco-PTZ copropriété (CCH : R.319-28 et 29).....	13
Pièces et informations à fournir (CCH : R.319-19 et R.319-33).....	13
Garantie, versement et remboursement.....	14
Cumul avec d'autres aides ou dispositifs.....	14
Sanctions du non-respect de la réglementation (CGI : art. 199 ter S II 1 et CCH : R. 319-13 à R. 319-15)	15

Éco-prêt à taux zéro

CGI : art. 244 quater U / CCH : R.319-1 à R.319-43 modifiés en dernier lieu par décret n°2019-839 du 19.8.19 : JO du 20.8.19 / arrêté du 30.3.09 et arrêté du 25.5.11 modifiés en dernier lieu par arrêtés NOR: LOGL1919321A et NOR: LOGL1919322A du 19.8.19 : JO du 20.8.19

Les propriétaires de logements anciens peuvent bénéficier d'un Éco-prêt à taux zéro destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement **jusqu'au 31 décembre 2021**. Comme pour le prêt à taux zéro destiné à l'acquisition de la résidence principale, ce prêt à 0 % aidé par l'État est accordé par les établissements de crédit (CGI : art. 244 quater U).

Pour les logements en copropriété, un Éco-prêt peut être accordé aux syndicats de copropriété.

La loi de finances pour 2016 (art. 108) a créé une nouvelle forme d'Éco-prêt, l'Éco-prêt "Habiter Mieux" : ce dernier concerne les travaux améliorant la performance énergétique du logement et ayant ouvert droit, dans le cadre du programme "Habiter Mieux", à une subvention et une prime "Habiter Mieux" accordée par l'Anah. Elle a également mis en place un Éco-PTZ complémentaire.

Pour la mise en place du dispositif Éco-prêt "Habiter Mieux", des modèles d'avenant ont été publiés concernant les conventions entre :

- l'État et la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) ;
- l'État et les établissements bancaires ;
- la SGFGAS et les établissements bancaires.

Ces avenants aux conventions initiales du 4 mai 2009 ont été modifiés par l'arrêté du 14 mars 2019 pour l'Éco-PTZ "Habiter Mieux" et les arrêtés du 8 août 2016 et du 25 octobre 2016.

Il appartient aux banques de signer avec l'État et la SGFGAS les avenants nécessaires à la distribution effective de l'éco-prêt "Habiter Mieux".

Il appartient aux banques de signer avec l'État et la SGFGAS les avenants nécessaires à la distribution effective de l'éco-prêt "Habiter Mieux".

De plus, ces emprunts, peuvent être garantis par le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) prévu par la loi relative à la transition énergétique (art. 20 I / loi TEPCV) qui a vu ses modalités de fonctionnement précisées par le décret du 11 août 2016.

Conditions d'attribution de l'Eco-prêt à 0 %

L'Éco-prêt est accordé sans condition de ressources sous réserve que le logement dans lequel sont réalisés les travaux soit achevé depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux et soit occupé à titre de résidence principale.

Bénéficiaires de l'Éco-prêt

Peuvent bénéficier d'un Éco-prêt (CGI : art. 244 quater U I-3 et CCH : R.319-1) :

- les personnes physiques propriétaires qu'elles soient **bailleurs** ou **occupants** ;
- les copropriétaires bailleurs ou occupants (et non le syndicat) pour financer leur quote-part de travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété, et/ou pour financer les travaux réalisés dans leur lot privatif ;
- les sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique lorsqu'elles mettent l'immeuble faisant l'objet des travaux gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, qu'elles le donnent en location ou s'engagent à le donner en location.

Conditions liées à l'occupation du logement

Hormis le cas de l'Éco-prêt "Habiter Mieux" (CCH : R.319-36), des conditions particulières d'occupation du logement s'appliquent à l'Éco-prêt.

L'emprunteur ou les personnes destinées à occuper le logement (lorsque celui-ci est loué ou mis à disposition gratuitement) devront occuper ce logement à titre de résidence principale (CCH : R.319-2).

La condition de résidence principale est appréciée dans les mêmes conditions que pour le PTZ en accession : le logement devra être occupé au moins huit mois par an sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (CCH : R.318-7, al.1^{er}).

L'utilisation du logement en tant que résidence principale doit intervenir au plus tard dans les six mois suivant la "date de clôture de l'Éco-prêt", c'est-à-dire la date à laquelle l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif détaillé fourni à l'établissement de crédit lors de la demande de l'Éco-prêt.

L'emprunteur dispose de trois ans, à compter de la date d'émission de l'offre de prêt, pour transmettre ces justificatifs (CGI : art. 244 quater U-I-5). Ainsi, la réalisation des travaux et l'utilisation du logement comme résidence principale doivent intervenir dans un délai maximal de trois ans et demi à compter de la date de l'émission de l'offre de prêt.

L'affectation du logement à la résidence principale doit être effective jusqu'au remboursement intégral de l'Éco-prêt (cf. § Sanctions en cas de non-respect de l'affectation).

Conditions liées aux travaux

L'Éco-ptz peut être accordé pour financer des travaux qui ont déjà débuté avant l'émission de l'offre de prêt. Les travaux ne doivent toutefois pas avoir débutés plus de trois mois avant l'émission de cette offre et doivent être réalisés par un professionnel. Les travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE), sauf dans le cadre d'un l'Éco-prêt "Habiter Mieux".

Certification "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE)

Le signe de qualité "RGE" est délivré par un organisme de qualification ou de certification spécialisé, aux entreprises qui satisfont à des exigences de moyens et de compétences pour la réalisation de certains travaux d'économies d'énergies des logements. Seul dispositif reconnu par l'État, le signe de qualité "RGE" permet notamment de s'assurer que l'entreprise dispose des critères de qualification nécessaires pour que les travaux réalisés soient éligibles aux aides publiques concernées. Cette certification doit correspondre au domaine des travaux envisagés et être en cours de validité. La mention RGE est valable 4 ans mais le certificat est renouvelé tous les ans.

Trois types de travaux réalisés par des professionnels sont éligibles (CCH : R.319-16 et arrêté du 30.3.09) :

- soit des travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement :

- . isolation thermique de la toiture ;
- . isolation thermique d'au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur ;
- . isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées à la condition que les matériaux utilisés viennent en remplacement de parois en simple vitrage et remplacement des portes donnant sur l'extérieur ;
- . installation, régulation ou 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. La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action depuis le 21 août 2019 ;
- . installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable, la dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action depuis le 21 août 2019 ;
- . installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.
- . isolation des planchers bas correspondant à la totalité de la surface de planchers, hormis le cas où l'avance est attribuée à un syndicat de copropriétaires (offres émises à compter du 1^{er} juillet 2019).

Les caractéristiques techniques à respecter ainsi que les équipements et matériaux éligibles sont identiques à ceux ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique, dit "CITE" (CGI : annexe IV : art. 18 bis).

Depuis l'arrêté du 19 août 2019, les travaux induits ont évolué pour devenir des travaux nécessaires indissociablement liés. Concernant l'isolation des planchers bas, le texte précise qu'il s'agit des éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique, réseaux intérieurs, des éléments de maçonnerie, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et les éventuels travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal. Les autres travaux seront précisés par un arrêté à paraître.

- **soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement en justifiant :**

- . 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 ;
- . d'un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux pour les trois usages définis ci-dessus.

Dans cette hypothèse, préalablement à la réalisation des travaux, un audit énergétique est réalisé par des entreprises ou des professionnels qualifiés justifiant à la date d'émission de l'offre, du respect de critères de qualification définis par le décret du 30 mai 2018. L'audit est réalisé par des entreprises qualifiées RGE Audit ou par un architecte formé à l'audit énergétique.

- **soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif** par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certaines caractéristiques techniques (arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du 2.12.14 : art. 12). L'entreprise réalisant ces travaux n'a pas à être titulaire d'un signe de qualité "RGE".

En vertu de la règle "un seul Éco-prêt par ménage et par logement", le ménage qui choisit d'utiliser l'Éco-prêt pour financer les travaux de réhabilitation d'un système d'assainissement non collectif n'aura donc pas la possibilité d'obtenir un autre Éco-prêt pour financer les travaux d'économies d'énergie dans son logement.

Éco-prêt "Habiter Mieux"

Les travaux ayant ouvert droit aux aides à la rénovation énergétique de l'Anah (programme "Habiter Mieux") peuvent bénéficier d'un Éco-prêt "Habiter Mieux" pour financer le reste à charge (CCH : R.319-35). Il correspond au montant TTC des dépenses engagées donnant lieu aux aides de l'Anah, déduction faite des aides octroyées.

Cet Éco-prêt "Habiter Mieux" pourra être octroyé après validation de l'Anah (délégations locales ou collectivités locales délégataires) du dossier d'aides aux propriétaires occupants ou bailleurs au titre du programme "Habiter Mieux".

Les travaux éligibles aux aides de l'Anah n'étant pas éco-conditionnés, le recours à une entreprise titulaire du signe de qualité "RGE" ne constitue pas une condition d'éligibilité à l'Éco-prêt "Habiter Mieux".

Dépenses prises en compte

Les dépenses afférentes aux travaux ouvrant droit à l'Éco-prêt comprennent (CCH : R.319-17) :

- 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 ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux ;
- l'assurance maître d'ouvrage souscrite le cas échéant par l'emprunteur ;
- 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. Un arrêté viendra préciser les travaux éligibles.

Pièces à fournir pour l'octroi d'un Éco-prêt

Pièces justificatives nécessaires à la demande d'Éco-prêt

A l'exception de certains projets (demande d'Éco-prêt "Habiter Mieux" ou demande d'Éco-prêt concomitante à une demande de prêt pour l'acquisition), l'emprunteur fournit à l'établissement de crédit à l'appui de sa demande d'Éco-prêt (CCH : R.319-19) :

- un justificatif de l'utilisation en tant que résidence principale du logement (si le logement ne fait pas encore l'objet d'une telle utilisation, l'emprunteur s'y engage dans les six mois suivant la date de "clôture de l'Éco-prêt") ;
- le dernier avis d'imposition disponible du foyer fiscal lorsque l'emprunteur est une personne physique ;
- un descriptif des travaux, faisant apparaître le montant prévisionnel des dépenses de travaux d'économie d'énergie, signé par chaque emprunteur et par chaque entreprise réalisant les travaux objet de l'Éco-prêt ou nécessaires et indissociablement liés à ces travaux ;
- l'ensemble des devis détaillés, justifiant du respect des modalités d'attribution.

Exception pour les rénovations menées au moment de l'acquisition

Afin d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition, il est permis à un emprunteur qui demande un Éco-PTZ concomitamment à la demande de prêt pour l'acquisition d'un logement à rénover (comme un PAS, PTZ, ...), de fournir postérieurement, au plus tard à la date de versement du prêt, l'ensemble de ces documents et plus particulièrement le descriptif et le devis détaillés des travaux envisagés (CGI : art. 244 quater U, 5 du I / CCH : R.319-19).

Exception pour les demandes d'Éco-prêt "Habiter Mieux"

Dérogeant également aux modalités de demande d'Éco-prêt "classique", la demande d'Éco-prêt "Habiter Mieux" s'appuie sur un descriptif des travaux envisagés et des éléments fournis à l'emprunteur par l'Anah.

Formulaires Éco-prêt "classique"

Pour formuler sa demande, l'emprunteur et les entreprises qui réalisent les travaux complètent un formulaire-type (pour la métropole, arrêté du 19.8.19 : annexe I).

En cas de sous-traitance, c'est l'entreprise réalisant les travaux éligibles qui remplit et signe les formulaires types et doit être RGE.

Lorsque la demande d'Éco-prêt est concomitante à une demande de prêt pour l'acquisition du logement faisant l'objet des travaux et avant de fournir le formulaire précité, l'emprunteur fournit dans un premier temps à l'établissement de crédit une attestation sur l'honneur conforme à un modèle type (annexe I de l'arrêté du 19.8.19). Elle engage l'emprunteur à réaliser dans le logement visé des travaux éligibles à l'Éco-prêt à taux zéro (hors Éco-prêt "Habiter Mieux") et précise le montant de l'emprunt envisagé.

Ce formulaire comprend :

- des attestations sur l'honneur.

L'emprunteur certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements fournis et reconnaît les obligations qui lui incombent au titre de l'Éco-prêt. En outre, il renseigne le montant et la durée de l'Éco-prêt qu'il demande.

Les entreprises certifient sur l'honneur que les équipements ou matériaux respectent les caractéristiques techniques ouvrant droit à l'Éco-prêt et qu'elles remplissent les critères de qualification pour les travaux qu'elles réalisent (signe de qualité RGE). Elles certifient également que le coût total éligible qu'elles renseignent correspond :

- aux travaux d'amélioration ou aux travaux de réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif, ainsi qu'aux travaux nécessaires et indissociablement liés éventuellement réalisés par une entreprise tierce ;
- aux travaux respectant les prescriptions de l'audit énergétique dans le cas de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

- des renseignements fournis par les entreprises réalisant les travaux.

Le formulaire type de demande d'Éco-prêt comporte des informations relatives aux entreprises réalisant les travaux : nom, numéro SIRET, description et performance des travaux et montant prévisionnel des travaux en détaillant la fourniture et la main d'œuvre, ainsi que les travaux nécessaires et 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. Pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale, la justification par un bureau d'étude thermique des valeurs de consommation conventionnelle d'énergie indiquées et qu'elles respectent les critères d'éligibilité. Elle est complétée par l'attestation sur l'honneur de l'entreprise réalisant les travaux attestant qu'elle a pris connaissance de l'étude thermique et que les travaux respectent les prescriptions de l'étude thermique pour atteindre la performance indiquée.

Il certifie sur l'honneur l'exactitude des valeurs de consommation conventionnelle d'énergie calculées sur les usages de l'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement et que les travaux décrits permettent d'atteindre le niveau de performance énergétique.

Lorsque des travaux ouvrant droit à l'Éco-prêt sont réalisés dans les parties communes et privatives d'un immeuble en copropriété, le syndic de copropriété remplit le champ du montant prévisionnel revenant au logement.

Formulaires Éco-prêt "Habiter Mieux"

La demande de l'Éco-PTZ "Habiter Mieux" pourra se faire à l'aide d'un formulaire dédié (arrêté du 18.3.19, annexe 5). Ce dernier est fourni par l'emprunteur à l'établissement de crédit et doit comporter les éléments suivants :

- une attestation sur l'honneur de l'emprunteur qui certifie l'exactitude des renseignements fournis et reconnaît les obligations qui lui incombent au titre de l'Éco-prêt "Habiter Mieux". En outre, il renseigne le montant et la durée de l'Éco-prêt "Habiter Mieux" qu'il demande.
- une attestation sur l'honneur de l'opérateur de l'Anah accompagnant le ménage : doivent être précisés le nom de l'opérateur, le nom du signataire, le numéro d'identification de dossier attribué par l'Anah, les montants de dépenses, de la subvention Anah incluant le montant de la prime "Habiter Mieux", ainsi que le montant du reste à charge finançable calculé en conséquence. Ces informations sont attestées par l'opérateur et sont accompagnées des décisions d'octroi de la subvention Anah.

Exception pour la justification des travaux financés à l'aide d'un Éco-prêt "Habiter Mieux"

Dérogeant aux règles de justification d'Éco-prêt "classique", la justification que les travaux financés à l'aide de l'Éco-prêt "Habiter Mieux" ont bien été réalisés est assurée par le versement de l'aide de l'Anah.

Caractéristiques de l'Éco-prêt

Montant de l'Éco-prêt

L'Éco-prêt est un prêt sans intérêt. Le montant de l'Éco-prêt est en principe égal au montant des travaux d'économie d'énergie réalisés. Toutefois, il peut être réduit à la demande de l'emprunteur. En principe, un seul Éco-prêt peut être accordé par logement et dans la limite des plafonds suivants (CCH : R.319-21) :

Type de travaux	Montant plafond de l'Éco-prêt (en euros)
Travaux comprenant 1 des 7 catégories de travaux éligibles	15 000
Sauf dérogation pour les travaux uniques d'isolation thermique des parois vitrés et portes donnant sur l'extérieur	7 000
Travaux comprenant 2 des 7 catégories de travaux éligibles	25 000
Travaux comprenant 3 des 7 catégories de travaux éligibles	30 000
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	30 000
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10 000
Travaux ayant ouvert droit à une aide de l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux	Montant du reste à charge dans la limite de 20 000 €

Éco-prêt "complémentaire" : conditions d'application

Les bénéficiaires d'un premier Éco-prêt peuvent bénéficier d'un Éco-prêt complémentaire portant le montant global des emprunts à 30 000 € maximum (CCH : R.319-21 / CGI : art. 244 quater U, I, 6 bis).

Un second Éco-prêt, peut être sollicité à titre complémentaire, pour le même logement, dès lors que le plafond global de 30 000 € est respecté et que les travaux correspondent au moins à une des catégories de travaux éligibles (CGI : art. 244 quater U, I° du 2 / CCH : R.319-16, I, 1°). Cela permet à un ménage ayant bénéficié d'un Éco-prêt qui n'a pas consommé la totalité de la somme mobilisable et qui souhaite réaliser des travaux éligibles au dispositif, de pouvoir utiliser le "reliquat" de l'enveloppe de l'avance remboursable pour un même logement.

La demande d'Éco-prêt complémentaire n'est toutefois possible que dans un délai de cinq ans à compter de l'émission de l'offre du premier Éco-prêt.

L'Éco-prêt complémentaire s'adresse aux propriétaires-bailleurs, aux propriétaires-occupants, aux SCI et aux personnes physiques membres d'un syndicat de copropriété (non au syndicat lui-même) (CGI : art. 244 quater U, I 3).

Exemple : un Éco-prêt qui a été émis en janvier 2015 pour un montant de 20 000 € pourra encore être complété par un second Éco-prêt dans la limite de 10 000 € de travaux et au plus tard en janvier 2020.

Modalités de versement de l'Éco-prêt

Le versement de l'Éco-prêt par l'établissement de crédit peut s'effectuer (CCH : R.319-6) :

- soit en une seule fois sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés ;
- soit en plusieurs fois sur la base des factures de travaux effectivement réalisés transmises au fur et à mesure par l'emprunteur jusqu'à la date de "clôture de l'Éco-prêt". Aucun versement ne peut intervenir après un délai de trois mois suivant cette date.

Ce mode de versement sur présentation des factures peut conduire, avec l'accord de l'établissement de crédit, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis, sous réserve de respecter les caractéristiques financières de l'Éco-prêt.

Une fois l'Éco-PTZ accordé, l'emprunteur doit adresser à l'établissement de crédit un justificatif de réalisation des travaux financés par le prêt.

Modalités de remboursement de l'Éco-prêt

Le remboursement de l'Éco-prêt s'effectue par mensualités constantes (CCH : R.319-8). La durée de base de remboursement de l'Éco-prêt est fixée à 15 ans. Toutefois, la durée de la période de remboursement peut être inférieure, à la demande de l'emprunteur, dans la limite d'une durée minimum fixée de 3 ans.

Garanties de l'Éco-prêt

Comme pour le PTZ accession, la garantie de l'État peut être accordée pour l'Éco-prêt (CCH : R. 312-3-1). Toutefois, il n'en bénéficie pas si son montant est inférieur à 5 000 €.

Le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE) prévu par la loi relative à la transition énergétique (art. 20 I / loi TEPCV) permettra notamment de garantir l'Éco-prêt "Habiter Mieux". Le décret n°2016-1097 du 11 août 2016 fixe les modalités de gouvernance et d'intervention du fonds.

Quels établissements accordent l'Éco-prêt ?

Il est délivré par les établissements de crédit qui ont signé une convention avec l'État et avec la SGFGAS conforme aux conventions types.

La convention conclue entre la SGFGAS et les établissements de crédit a pour objet de définir les modalités de déclaration par l'établissement de crédit des Éco-prêts, le contrôle de l'éligibilité des prêts, les conditions de remboursement des prêts ainsi que les conditions d'octroi et de remise en cause du crédit d'impôt. L'établissement de crédit apprécie librement la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur (CCH : R.319-7). Il n'a donc pas d'obligation d'accorder un Éco-prêt. En cas d'octroi, l'établissement bancaire bénéficie d'un crédit d'impôt accordé par l'État pour compenser l'absence de perception d'intérêts.

La formule du calcul du crédit d'impôt est fixé par le nouvel article 49 septies ZZB bis de l'annexe III du CGI (décret du 19.8.19). Le taux S servant à définir le montant du crédit d'impôt est calculé selon une nouvelle formule (anciennement aux articles R.319-9 et R.319-10 du CCH), chaque trimestre par la SGFGAS.

Modalités d'instruction des demandes d'Éco-prêt

L'entreprise qui réalise les travaux (ou son sous-traitant) atteste de leur éligibilité au dispositif.

Hormis le cas de l'Éco-prêt "Habiter Mieux", l'entreprise qui réalise les travaux (ou son sous-traitant) doit être titulaire du signe de qualité "RGE" correspondant à la catégorie de travaux concernée.

Frais annexes

Conformément à la convention-type signée entre l'État et les établissements de crédit, aucun versement autre que le remboursement du capital emprunté ne peut être exigé de l'emprunteur sauf les cas de réaménagement de l'Éco-prêt ou de régularisation d'avantage indu.

Aucun frais de dossier, d'expertise ou d'intérêt intercalaire ne peuvent être perçus par la banque à l'occasion de la délivrance d'un Éco-prêt.

En revanche, celle-ci peut percevoir les primes d'assurance décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité de travail, les frais de recouvrement ainsi que les frais d'acte et de garantie lorsque l'emprunteur est une personne physique (ou un associé personne physique d'une société civile non soumise à l'IS).

En outre, lorsque l'emprunteur ne s'acquitte pas de ses obligations contractuelles de versement, l'établissement de crédit peut percevoir des intérêts de retard dont le taux est au plus égal au taux plafond des PAS à taux fixe d'une durée inférieure à douze ans.

Enfin, en cas de remboursement anticipé total ou partiel de l'Éco-prêt, aucune indemnité ne peut être demandée à l'emprunteur.

Cumuls de l'Éco-prêt avec d'autres aides ou dispositifs

L'Éco-prêt peut se cumuler avec :

- les prêts et aides suivants :
 - . un prêt conventionné (CCH : R.331-72),
 - . un Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ;
- un PTZ (dans ce cas le coût d'opération retenu pour le calcul du montant du PTZ ne tient pas compte du montant des travaux financés par l'Éco-prêt. Le PTZ pour l'acquisition d'un logement ancien est limité au cas particulier de l'acquisition d'un logement social, et depuis le 1er janvier 2016, aux opérations d'acquisition-amélioration de logements, quel que soit leur lieu de situation ;
- les aides de l'Anah. L'octroi de cette dernière déclenchera d'ailleurs l'éligibilité à l'Éco-prêt "Habiter Mieux", destiné à financer le reste à charge ;
- les aides des collectivités territoriales en faveur du développement durable ;
- les Éco-prêts liés au Livret de développement durable, mis en place par les banques en 2007 suite à la transformation du CODEVI en livret de développement durable, pourront être utilisés comme prêt complémentaire à l'Éco-prêt ou pour financer des travaux non éligibles à l'Éco-prêt.

Sanctions du non-respect de la réglementation (CGI : art. 199 ter S II 1 et CCH : R. 319-13 à R. 319-15)

Le contrôle du respect de la réglementation est exercé par les ministres chargés de l'économie, du budget et du logement. Il peut être confié à la SGFGAS et effectué par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés du logement et de l'économie.

Si, pendant la durée de remboursement de l'Éco-prêt, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, il apparaît que les conditions de travaux fixées pour l'octroi de l'Éco-prêt (CGI : art. 244 quater U I 2) n'ont pas été respectées, le crédit d'impôt est reversé par l'établissement de crédit.

Dans certains cas, le non-respect de la réglementation va entraîner des sanctions pour l'emprunteur et/ou pour l'entreprise.

Amende pour les travaux non justifiés (CCH : art. R. 319-14-1)

Dans le cas où le devis ou la facture des travaux réalisés ne permet pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'Éco-prêt, l'entreprise qui a réalisé ces travaux sera redevable d'une amende égale à 10 % du montant des travaux non justifiés, dans la limite du montant du crédit d'impôt dont a bénéficié la banque (CGI : art. 199 ter S, II).

Le montant des travaux non-justifiés correspond à la différence entre le montant de l'ensemble des travaux attesté par l'entreprise sur le descriptif (comprenant éventuellement les travaux nécessaires et 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), et le montant de ces travaux dont l'éligibilité est justifiée par les factures détaillées associées. Cette amende est également encourue dans les mêmes conditions si l'inéligibilité des travaux résulte du non-respect par l'entreprise des critères de qualification RGE.

Remboursement de l'avantage indûment perçu (CCH : R.319-14)

Lorsque l'emprunteur ne justifie pas, dans les trois ans de l'émission de l'offre de prêt, que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et aux devis détaillés et qu'ils remplissent les conditions requises, il devra rembourser l'avantage indûment perçu.

L'avantage indûment perçu correspond à la différence, majorée de 25 %, entre le montant du crédit d'impôt (dont a bénéficié l'établissement de crédit) lié à l'Éco-prêt effectivement versé et le montant du crédit d'impôt lié à l'Éco-prêt dont aurait dû bénéficier l'emprunteur.

Préalablement, l'établissement de crédit doit, sous peine de se voir appliquer des pénalités financières (prévues dans la convention signée avec l'État) :

- relancer par courrier les emprunteurs qui, deux mois avant l'expiration du délai de deux ans, n'ont pas transmis les éléments justifiant que les travaux ont été réalisés. La relance doit indiquer le montant maximum du remboursement de l'avantage auquel s'expose l'emprunteur ;
- lorsqu'il s'agit d'un Éco-prêt "Habiter Mieux", l'Anah (et non l'établissement de crédit) est chargée de relancer dans le même délai les emprunteurs qui n'ont pas encore justifié du bénéfice de la subvention et de la prime "Habiter Mieux" ;
- proposer par courrier une régularisation à l'emprunteur redevable d'un avantage indûment perçu à la "date de clôture de l'Éco-prêt" (date de transmission à l'établissement de crédit des justificatifs de réalisation et d'éligibilité des travaux). Cette régularisation consiste pour l'emprunteur en un remboursement direct à l'établissement de crédit de l'avantage indûment perçu dans les deux mois de la proposition de régularisation ;
- communiquer au ministre chargé du logement ou, à la SGFGAS, les informations concernant les Éco-prêts pour lesquelles un avantage indûment perçu n'a pas pu être régularisé, au plus tard six mois après la "date de clôture de l'Éco-prêt". Dans ce dernier cas, si la différence entre le montant de l'ensemble des travaux attestés par l'entreprise sur le descriptif des travaux et le montant de ces travaux dont l'éligibilité est justifiée par les devis associés est positive, l'entreprise qui a réalisé ces travaux sera redevable d'une amende égale à 10 % du montant des travaux non justifiés, dans la limite du montant du crédit d'impôt dont a bénéficié la banque (CGI : art. 199 ter S, II).

Au vu de ces informations, le ministre chargé du logement demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur, lequel est recouvré par les comptables du Trésor selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au Domaine.

Remboursement du capital restant dû

Non-respect de l'affectation (CCH : R.319-3)

Tant que l'Éco-prêt n'est pas intégralement remboursée, l'emprunteur ne peut :

- transformer le logement en local commercial ou professionnel,
- l'affecter à la location saisonnière,
- ou l'utiliser comme résidence secondaire.

Si tel était le cas, l'établissement de crédit devrait en être informé sans délai et le capital de l'Éco-prêt restant dû devrait intégralement être remboursé. En outre, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne pourraient plus être utilisées par l'établissement de crédit.

Destruction du logement (CCH : R.319-3)

Si le logement est détruit avant le terme du remboursement de l'Éco-prêt, le capital restant dû doit être intégralement remboursé.

L'Éco-prêt peut toutefois être maintenu dès lors que la reconstruction du logement intervient dans les quatre ans suivant le sinistre.

Mutation entre vifs (CCH : R.319-4)

Toute mutation entre vifs du logement entraîne le remboursement intégral du capital de l'Éco-prêt restant dû au plus tard lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Exigibilité conventionnelle immédiate de l'Éco-prêt (CCH : R.319-15)

L'établissement de crédit peut prévoir expressément dans l'offre d'Éco-prêt de rendre immédiatement exigible le remboursement de l'Éco-prêt par l'emprunteur en cas de non-respect des conditions fixées pour l'octroi d'un Éco-prêt (affectation du logement, travaux visés, justification de la réalisation et de l'éligibilité des travaux).

Le contrat de prêt doit indiquer les conditions générales de l'Éco-prêt remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur notamment en cas de changement de situation.

Éco-prêt à taux zéro (PTZ) pour la rénovation énergétique des copropriétés

CGI : art. 244 quater U / CCH : R.319-1 à R.319-43 modifiés en dernier lieu par décret n°2019-839 du 19.8.19 : JO du 20.8.19 / arrêté du 30.3.09 : JO du 31.3.09 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 19.8.19 : JO du 20.3.19 / arrêtés du 4.5.09 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 23.12.14 : JO du 28.12.14 / arrêté du 25.5.11 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 19.8.19 : JO du 20.3.19 / décret n° 2014-812 du 16.7.14 et arrêté du 16.7.14 : JO du 18.7.14 / arrêté du 25.10.16 : JO du 3.11.16

L'Éco-PTZ copropriété permet de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

Le montant de l'Éco-PTZ copropriété peut atteindre 30 000 € par logement si le syndicat de copropriétaires décide de réaliser trois actions de travaux ou d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Un copropriétaire souhaitant bénéficier d'un Éco-PTZ copropriété peut solliciter en outre un Éco-PTZ "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. Depuis 2019, un copropriétaire ayant bénéficié d'un Éco-PTZ individuel peut également bénéficier d'un Éco-PTZ complémentaire en copropriété. Le montant de l'Éco-PTZ complémentaire cumulé ne peut cependant excéder 30 000 € au titre d'un même logement.

Copropriétés concernées (CGI : art. 244 quater U, I 1 et VI bis)

Sont éligibles à l'Éco-PTZ copropriété, les immeubles en copropriété achevés depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux.

Par ailleurs, il est nécessaire que la copropriété ait régulièrement voté en assemblée générale la réalisation de travaux d'économies d'énergie et le recours à l'Éco-PTZ copropriété (cf. § Autorisation du syndicat des copropriétaires).

Copropriétés concernées (CGI : art. 244 quater U VI / CCH : R.319-1 et R.319-23 al. 3)

L'Éco-PTZ copropriété est réservé au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic. Même si juridiquement, l'emprunteur est le syndicat de copropriétaires, les formalités et la signature de l'offre de prêt seront réalisées par le syndic.

Travaux éligibles (CCH : R.319-16 II et R.319-32)

Depuis le 20 août 2019, il est 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 trois mois avant cette émission.

Certains travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" dit RGE.

Certification "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE)

Le signe de qualité "RGE" est délivré par un organisme de qualification ou de certification spécialisé, aux entreprises qui satisfont à des exigences de moyens et de compétences pour la réalisation de certains travaux d'économies d'énergies des logements. Seul dispositif reconnu par l'État, le signe de qualité "RGE" permet notamment de s'assurer que l'entreprise dispose des critères de qualification nécessaires pour que les travaux réalisés soient éligibles aux aides publiques concernées. Cette certification doit correspondre au domaine des travaux envisagés et être en cours de validité. La mention RGE est valable 4 ans mais le certificat est renouvelé tous les ans.

Ces travaux peuvent être réalisés dans :

- les parties et équipements communs à la copropriété ;
- les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif (loi du 10.7.65 : art. 25 g).

Trois types de travaux sont éligibles à l'Éco-PTZ copropriété (CCH : R.319-16). Pour chacune de ces catégories de travaux, l'arrêté du 30 mars 2009 définit les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés :

- soit des travaux correspondant à au moins une **action efficace d'amélioration de la performance énergétique** du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :
 - . travaux d'isolation thermique des toitures ;
 - . travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
 - . travaux d'isolation thermique des parois vitrées, à la condition que les matériaux utilisés viennent en remplacement de parois en simple vitrage, et portes donnant sur l'extérieur ;
 - . 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. La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action depuis le 21 août 2019 ;
 - . travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable. La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action depuis le 21 août 2019 ;
 - . travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - . travaux d'isolation des planchers bas ;
- soit des **travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale** du logement en justifiant :
 - . 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 ;
 - . d'un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux pour les trois usages définis ci-dessus.

Dans cette hypothèse, préalablement à la réalisation des travaux, un audit énergétique est réalisé par des entreprises ou des professionnels qualifiés justifiant à la date d'émission de l'offre, du respect de critères de qualification définis par le décret du 30 mai 2018. L'audit est réalisé par des entreprises qualifiées RGE Audit ou par un architecte formé à l'audit énergétique.

- Soit des travaux de **réhabilitation de systèmes d'assainissement** non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie (arrêté du 30.3.09 : art. 12).

À noter : pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, les caractéristiques techniques à respecter ainsi que les équipements et matériaux éligibles sont alignés sur ceux ouvrant droit au CITE (CGI : annexe IV : art. 18 bis).

La liste des travaux nécessaires et indissociablement liés à ces travaux est intégrée à l'arrêté du 30 mars 2009 (CCH : R.319-17). Ces travaux peuvent être financés par l'Éco-PTZ.

Dépenses prises en compte

Les dépenses de travaux ouvrant droit à l'Éco-prêt copropriété comprennent (CCH : R.319-17, R.319 -31 et R.319-32) :

- 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 de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- les frais de maîtrise d'œuvre ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux ;
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;
- 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. Ces travaux sont définis et énumérés de manière très précise pour chaque catégorie de travaux d'économie d'énergie réalisées (arrêté du 30.3.09 : art. 3 à 8 bis et art. 12) ;
- le coût des 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.

Autorisation du syndicat des copropriétaires

Pour pouvoir engager le syndicat de copropriétaires, il est nécessaire que la copropriété ait régulièrement voté en assemblée générale la réalisation de travaux d'économies d'énergie et le recours à l'Éco-prêt.

Réalisation des travaux

Les travaux éligibles à l'Éco-PTZ copropriété doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 f).

La décision de réaliser ces travaux peut résulter d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou d'un audit énergétique.

Recours à l'Éco-prêt copropriété

Lorsque l'ensemble des copropriétaires souhaite financer la réalisation de ces travaux par un Éco-prêt copropriété, la décision de recours à l'emprunt est prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires présents, absents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 26-4).

Dans le cas contraire (lorsque seuls certains copropriétaires souhaitent y recourir), la majorité requise pour décider de sa souscription est la même que celle nécessaire au vote des travaux ou des acquisitions financés par l'emprunt lorsque :

- l'emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés ;
- l'emprunt au nom du syndicat des copropriétaires est uniquement au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent alors notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. La notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Exemple : Des travaux d'intérêt collectif (remplacement de fenêtres) sont décidés en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 g). Certains copropriétaires concernés par la réalisation de ces travaux souhaitent bénéficier d'un emprunt collectif. La décision de recourir à cet emprunt sera également prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Montant et durée du prêt (CCH : R.319-21 et R.319-34)

L'Éco-PTZ est un prêt sans intérêts.

Le montant et la durée de l'Éco-PTZ copropriété dépendent de la nature des travaux réalisés. Lorsqu'une seule action de travaux est réalisée, l'Éco-PTZ copropriété accordé au syndicat de copropriétaires ne peut excéder 15 000 € par logement. Lorsque deux actions de travaux sont réalisées, l'Éco-PTZ copropriété peut être porté à 25 000 € par logement et à 30 000 € par logement pour trois actions de travaux ou plus.

Lorsque les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale sont réalisés, son montant est porté à 30 000 €. Il s'élèvera à 10 000 € par logement pour la réalisation des travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif.

Lorsque les travaux portent uniquement sur l'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur l'Éco-PTZ copropriété peut être porté à 7 000 € par logement.

En cas de cumul avec un Éco-PTZ à titre individuel, la somme du montant de cet Éco-PTZ complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'Éco-PTZ copropriété ne peut excéder 30 000 € au titre du même logement.

De plus, lorsque cet Éco-PTZ complémentaire a pour objet la réalisation d'une action seule, son montant ne peut excéder 15 000 €.

La durée de remboursement de l'Éco-PTZ a été unifiée à 15 ans, quel que soit les travaux. (CGI : art. 244 quater U, I, 9).

Montant et durée de l'Éco-PTZ copropriété

Types de travaux	Montant maximum par logement de l'Éco-PTZ	Montant maximum par logement de l'Éco-PTZ
Une action	15 000 €	15 ans
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	Dérogation action portant sur les fenêtres	7 000 €
	Deux actions	25 000 €
	Trois actions	30 000 €
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	30 000 €	15 ans

Montant et durée de l'Éco-PTZ copropriété

Travaux financés par l'Éco-PTZ "Habiter mieux"	20 000 €	15 ans
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10 000 €	15 ans

Un seul Éco-PTZ peut être octroyé pour un même bâtiment.

Exemple : une copropriété composée de 3 bâtiments de 20 logements décide de réaliser des travaux d'isolation thermique des toitures. Pour financer les travaux, le syndicat de copropriétaires pourrait bénéficier au maximum de 900 000 € au titre de l'Éco-PTZ copropriété (soit 15 000 € x 20 x 3). Toutefois, si un seul des bâtiments de la copropriété sollicite l'octroi d'un Éco-PTZ copropriété, les deux autres bâtiments pourront à l'occasion d'autres travaux de rénovation énergétique bénéficier d'un autre Éco-PTZ copropriété.

Établissements de crédit accordant l'Éco-PTZ copropriété (CCH : R.319-28 et 29)

L'Éco-PTZ copropriété est délivré par les établissements de crédit qui ont signé un avenant à la convention avec l'État et la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) conformément à un modèle type (annexe II et III de l'arrêté du 23.12.14).

La convention conclue entre la SGFGAS et les établissements de crédit a pour objet de définir les modalités de déclaration par l'établissement de crédit des éco-prêts, le contrôle de l'éligibilité des prêts, les conditions de remboursement des prêts ainsi que les conditions d'octroi et de remise en cause du crédit d'impôt.

L'établissement de crédit apprécie librement la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur (CCH : R.319-7) : il n'a donc pas d'obligation d'accorder un Éco-PTZ copropriété.

En cas d'octroi, l'établissement bancaire bénéficie d'un crédit d'impôt accordé par l'État pour compenser l'absence de la perception d'intérêts.

Pièces et informations à fournir (CCH : R.319-19 et R.319-33)

Lors de la demande de l'Éco-prêt copropriété

Au plus tard trois mois après le commencement des travaux, le syndicat de copropriétaires (l'emprunteur), représenté par le syndic de copropriété, fournit au plus tard à la date de signature du contrat définitif de prêt les éléments suivants :

- le nombre total de logements dans la copropriété ;
- le nombre total de bâtiments dans la copropriété ;
- le nombre de bâtiments de la copropriété qui font l'objet des travaux ;
- le nombre de copropriétaires participant à l'avance ;
- le descriptif des travaux prévus, faisant notamment apparaître le montant prévisionnel des travaux éligibles, signé par chaque emprunteur et par chaque entreprise réalisant des travaux de performance énergétique, pour les travaux qu'elle réalise et pour ceux qui sont éventuellement nécessaires et indissociablement liés à ces travaux ;
- l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attribution ;

Les modalités de justification de ces éléments sont définies par l'arrêté du 30 mars 2009.

Les justifications relatives aux travaux envisagés sont fournies par le syndic selon un "formulaire type copropriétés - devis" rempli conjointement avec les entreprises réalisant les travaux :

- pour la métropole, arrêté du 30.3.09 : annexe 3 et 4 ;
- pour l'outre-mer, arrêté du 25.5.11 : annexe IV et V.

Lorsque la demande d'Éco-PTZ est concomitante à une demande de prêt pour l'acquisition du logement faisant l'objet des travaux, et avant de fournir le formulaire précité, l'emprunteur fournit dans un premier temps à l'établissement de crédit une attestation sur l'honneur conforme à un modèle type (annexe 6 de l'arrêté du 30.3.09). Elle engage l'emprunteur à réaliser dans le logement visé des travaux éligibles à l'Éco-PTZ (hors Éco-PTZ "Habiter Mieux") et précise le montant de l'emprunt envisagé.

Après réalisation des travaux

À compter de la date de signature du contrat de prêt par l'emprunteur et dans un délai de trois ans, ce dernier transmet à l'établissement de crédit :

- l'ensemble des factures détaillées;
- dans l'hypothèse où la nature, le montant des travaux éligibles ou l'entreprise ayant réalisé les travaux diffèrent de ceux prévus, un descriptif des travaux réalisés faisant notamment apparaître le montant définitif des travaux éligibles, signé par chaque entreprise faisant notamment apparaître les montants définitifs des travaux et les éventuels travaux nécessaires et indissociablement liés à ces travaux (CGI : art. 244 quater U-I-5 et CCH : R.319-20 et 25).

Les travaux doivent donc être achevés dans les 3 ans suivant l'émission du projet de contrat de prêt.

Garantie, versement et remboursement

Garantie de l'État (CCH : R.312-3-1)

Contrairement à l'Éco-PTZ individuel, la garantie de l'État ne peut être accordée pour l'Éco-PTZ copropriété.

Néanmoins, le syndicat des copropriétaires, titulaire du prêt, doit être garanti par une caution solidaire, obligatoire s'agissant d'un prêt collectif octroyé au syndicat (loi du 10.7.65 : art. 26).

Modalités de versement

Le versement de l'Éco-PTZ copropriété par l'établissement de crédit peut s'effectuer (CCH : R.319-6) :

- soit en une seule fois sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés ;
- soit en plusieurs fois sur la base des factures de travaux effectivement réalisés transmises au fur et à mesure par le syndicat jusqu'à la date de clôture de l'Éco-PTZ copropriété. Aucun versement ne peut intervenir après un délai de trois mois suivant cette date (à l'exception d'une régularisation d'un avantage indu, en vertu de l'article R.319-30 du CCH).

Ce mode de versement sur présentation des factures peut conduire, avec l'accord de l'établissement de crédit, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis, sous réserve de respecter les caractéristiques financières de l'Éco-PTZ copropriété.

Modalités de remboursement

Chaque copropriétaire est tenu de participer à hauteur de la quote-part de l'Éco-PTZ copropriété de son ou de ses lots de copropriété. Sa participation sera versée au syndicat à charge pour lui de régler à l'organisme prêteur la mensualité de remboursement de l'Éco-prêt copropriété.

Le remboursement de l'Éco-PTZ copropriété par le syndicat de copropriétaires s'effectue par mensualités constantes (CCH : R.319-8).

Modalités de remboursement en cas de vente (CCH : R.319-27 / loi du 10.7.65 : art. 26-8)

Lors de la vente d'un lot de copropriété ayant bénéficié d'un Éco-PTZ copropriété, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles.

Il est, toutefois, possible en cas d'accord entre les parties, de transmettre l'obligation de payer ces sommes au nouveau copropriétaire. Dans ce cas, le notaire informe le syndicat de ces accords.

Cumul avec d'autres aides ou dispositifs

Le syndicat de copropriétaires ayant souscrit un Éco-PTZ copropriété peut également bénéficier :

- des aides de l'Anah en faveur des syndicats de copropriétaires ;
- des aides des collectivités territoriales en faveur du développement durable.

Le copropriétaire peut, à **titre personnel**, également bénéficier des aides, avantages fiscaux et prêts suivants :

- un Éco-PTZ complémentaire : la somme du montant de l'Éco-PTZ complémentaire et de la participation de l'emprunteur à l'Éco-PTZ copropriété ne peut excéder 30 000 € au titre d'un même logement (CGI : art. 244 quater U, VI ter / CCH : R.319-21) ;
- un prêt conventionné (CCH : R.331-72) ;
- un Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) ;
- un PTZ (dans ce cas, le coût d'opération retenu pour le calcul du montant du PTZ ne tient pas compte du montant des travaux financés par l'Éco-PTZ. Le PTZ pour l'acquisition d'un logement ancien est limité au cas particulier de l'acquisition d'un logement social, et depuis le 1er janvier 2016, aux opérations d'acquisition-amélioration de logements quel que soit le lieu de situation de l'immeuble ;
- les aides de l'Anah, à destination des propriétaires (occupants ou bailleurs) et des copropriétés fragiles ;
- les aides des collectivités territoriales en faveur de la transition énergétique ;
- les Éco-PTZ liés au Livret de développement durable, mis en place par les banques en 2007 suite à la transformation du CODEVI en livret de développement durable, pourront être utilisés comme prêt complémentaire à l'Éco-PTZ ou pour financer des travaux non éligibles à l'Éco-PTZ ;
- la déduction de charges pour la détermination des revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs.

Nota bene : le prêt Travaux d'Action Logement n'est pas cumulable avec l'Éco-prêt copropriété (recommandation UESL du 23.2.12).

Sanctions du non-respect de la réglementation (CGI : art. 199 ter S II 1 et CCH : R. 319-13 à R. 319-15)

Le contrôle du respect de la réglementation est exercé par les ministres chargés de l'économie, du budget et du logement. Il peut être confié à la SGFGAS et effectué par des agents commissionnés à cet effet.

Si, pendant la durée de remboursement de l'Éco-PTZ copropriété, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, il apparaît que les conditions d'octroi de l'Éco-PTZ copropriété n'ont pas été respectées, le crédit d'impôt est reversé par l'établissement de crédit.

Dans certains cas, le non-respect de la réglementation va entraîner des sanctions pour l'emprunteur et/ou pour l'entreprise.

Amende pour les travaux non justifiés (CCH : R. 319-14-1)

Dans le cas où les devis ou les factures des travaux réalisés ne permettent pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'Éco-PTZ copropriété, l'entreprise qui a réalisé ces travaux sera redevable d'une amende égale à 10% du montant des travaux non justifiés, dans la limite du montant du crédit d'impôt dont a bénéficié la banque (CGI : art. 199 ter S, II).

Le montant des travaux non justifiés correspond à la différence entre le montant de l'ensemble des travaux attesté par l'entreprise sur le descriptif (comprenant éventuellement les travaux nécessaires et indissociablement liés à ces derniers), et le montant de ces travaux dont l'éligibilité est justifiée par les factures détaillées associées.

Cette amende est également encourue dans les mêmes conditions si l'inéligibilité des travaux résulte du non-respect par l'entreprise des critères de qualification RGE.

Remboursement de l'avantage indûment perçu (CCH : R.319-14)

Lorsque l'emprunteur ne justifie pas, dans les trois ans suivant l'émission du projet de contrat de prêt, que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et aux devis détaillés et qu'ils remplissent les conditions requises, il devra rembourser l'avantage indûment perçu. L'avantage indûment perçu correspond à la différence, majorée de 25 %, entre le montant du crédit d'impôt (dont a bénéficié l'établissement de crédit) lié à l'Éco-PTZ effectivement versé et le montant du crédit d'impôt lié à l'Éco-PTZ dont aurait dû bénéficier l'emprunteur.

Préalablement, l'établissement de crédit doit, sous peine de se voir appliquer des pénalités financières (prévues dans la convention signée avec l'État) :

- relancer par courrier les emprunteurs qui, deux mois avant l'expiration du délai de trois ans, n'ont pas transmis les éléments justifiant que les travaux ont été réalisés. La relance doit indiquer le montant maximum du remboursement de l'avantage auquel s'expose l'emprunteur ;
- proposer par courrier une régularisation à l'emprunteur redevable d'un avantage indûment perçu à la date de clôture de l'Éco-PTZ copropriété (date de transmission à l'établissement de crédit des justificatifs de réalisation et d'éligibilité des

travaux). Cette régularisation consiste pour l'emprunteur en un remboursement direct à l'établissement de crédit de l'avantage indûment perçu dans les six mois de la proposition de régularisation (CCH : R.319-30) ;

- communiquer au ministre chargé du logement ou, à la SGFGAS, les informations concernant les éco-prêts pour lesquels un avantage indûment perçu n'a pas pu être régularisé, au plus tard neuf mois après la date de clôture de l'Éco-PTZ copropriété (CCH : R.319-30).

Au vu de ces informations, le ministre chargé du logement demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur, lequel est recouvré par les comptes du Trésor.

Remboursement du capital restant dû

Non-respect de l'affectation (CCH : R.319-3)

Tant que l'Éco-PTZ copropriété n'est pas intégralement remboursé, un copropriétaire ayant souscrit à l'Éco-PTZ ne peut :

- transformer le logement en local commercial ou professionnel ;
- l'affecter à la location saisonnière ;
- ou l'utiliser comme résidence secondaire.

Si tel était le cas, l'établissement de crédit devrait en être informé sans délai et le capital de l'Éco-PTZ restant dû devrait intégralement être remboursé. En outre, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne pourraient plus être utilisées par l'établissement de crédit.

Destruction du logement (CCH : R.319-3)

Si le logement est détruit avant le terme du remboursement de l'Éco-PTZ copropriété, le capital restant dû doit être intégralement remboursé.

L'Éco-PTZ copropriété peut toutefois être maintenue dès lors que la reconstruction du logement intervient dans les quatre ans suivant le sinistre.

Exigibilité conventionnelle immédiate de l'Éco-prêt copropriété (CCH : R.319-15)

L'établissement de crédit peut prévoir expressément dans l'offre de prêt de rendre immédiatement exigible le remboursement de l'Éco-PTZ en cas de non-respect des conditions d'octroi (affectation du logement, travaux visés, justification de la réalisation et de l'éligibilité des travaux).

Le contrat de prêt doit indiquer les conditions générales et les obligations d'information incombant à l'emprunteur notamment en cas de changement de situation.

Centre d'Information sur l'Habitat

NUMERO UNIQUE : 04 96 11 12 00

VILLA D'ESTE - 15 AVENUE ROBERT SCHUMAN - CS 40530 - 13235 MARSEILLE CEDEX 02

Du lundi au vendredi : 9h - 12h30 / 14h - 17h30

Permanence téléphonique le matin de 9h à 12h30

Pour connaître les adresses et horaires de nos 40 permanences* ou prendre rendez-vous, vous pouvez nous appeler au **04 96 11 12 00** ou consulter notre site Internet : <https://www.adil13.org>

*Permanences de l'ADIL à : Aix-en-Provence, Allauch, Arles, Aubagne, Auriol, Bouc-Bel-Air, Carnoux-en-Provence, Gignac-la-Nerthe, Cassis, Châteaurenard, Ensuès-la-Redonne, Gardanne, Grans, Fos-sur-Mer, Istres, La Ciotat, Lambesc, Le Puy-Sainte-Réparate, Marignane, Marseille (2^{ème}, 13^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements), Martigues, Miramas, Peyrolles-en-Provence, Port-de-Bouc, Port-Saint-Louis-du-Rhône, Rognac, Roquevaire, Saint-Martin-de-Crau, Salon-de-Provence, Septèmes-Jes-Vallons, Tarascon, Trets et Vitrolles