



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° 2020-1558 du 8.12.20 : JO du 10.12.20 / arrêté NOR : DEVU0903668A du 30.3.09 et arrêté NOR : DEVL1109911A du 25.5.11 modifiés en dernier lieu par par arrêtés NOR : LOGL2026013A du 24.12.20 et NOR : LOGL2026017A du 30.12.20 : JO du 31.12.20 / Arrêté du 29.6.20 : JO du 12.7.20)

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'Etat 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 (cf. analyse juridique n° 2014-01 relative à l'Éco-prêt à taux zéro pour la rénovation énergétique des copropriétés).

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 (cf Éco-prêt "complémentaire" : conditions d'application).

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, du 25 octobre 2016 et du 30 août 2020.

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

Il appartient aux banques de signer avec l'Etat 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 / cf. analyse juridique n°2015-26 relative à la loi TEPCV) qui a vu ses modalités de fonctionnement précisées par le décret du 11 août 2016 (cf. analyse juridique n°2016-15 relative au fonds de garantie pour la rénovation énergétique).

Conditions d'attribution de l'Éco-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.1er).

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'emprunteur pourra solliciter, auprès de l'établissement de crédit, au plus tard trois mois avant son expiration, un allongement de ce délai par une demande motivée dans les situations suivantes : en cas de force majeure ;

- en cas de maladie ou d'accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de trois mois minimum ;
- en cas de décès de l'emprunteur ;
- en cas de procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération ;
- en cas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique.

Pour les demandes de dérogation déposées à compter du 1^{er} juillet 2019, cet allongement de délai est accordé par le directeur général du Trésor pour une durée d'un an renouvelable. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie et du logement définit les modalités de l'allongement et les conditions dans lesquelles il peut être accordé par les établissements de crédits ou sociétés de financement habilités à distribuer l'avance, ou une société de gestion agissant pour le compte de l'État.

Depuis le 1^{er} juillet 2020, après deux premiers allongements de délai, toute demande supplémentaire est accordée par la direction générale du Trésor. Cette dernière est également compétente pour traiter toutes les demandes d'allongement de délai justifiées par la force majeure. L'emprunteur adresse sa

demande à l'établissement de crédits ou à la société de financement, qui la transmet, accompagnée des pièces justificatives, à la SGFGAS. Après analyse, cette dernière adresse un avis à la direction générale du Trésor qui se prononce sur la demande d'allongement. La décision de rejet ou d'accord de l'allongement du délai est transmise à l'établissement de crédit qui en informe l'emprunteur.

La décision d'allongement de délai peut être confiée par la direction générale du Trésor à la SGFGAS.

L'emprunteur joint à l'appui de sa demande les documents justifiant sa situation, notamment :

- en cas de force majeure : tout document permettant de le justifier (CC : art. 1218) ;
- en cas de maladie, d'accident ayant entraîné une incapacité temporaire de travail ou de décès : un arrêt de travail, un certificat médical, un acte de décès ;
- en cas de procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération :
 - un acte introductif d'instance ou justificatif d'un recours administratif ou judiciaire ;
 - une décision ou acte administratif ou judiciaire affectant le délai de réalisation des travaux, notamment relatif au permis de construire ;
 - un extrait du Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) en cas de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire ;
 - un procès-verbal établi par un huissier de justice à la demande du tribunal constatant la malfaçon ou l'inachèvement des travaux ;
 - un rapport d'expertise judiciaire ;
 - une mise en demeure, adressée au contractant, de livraison des travaux dans les délais prévus au contrat ;
- en cas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique : un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique mentionnant la commune concernée par l'opération.

En l'absence de réponse dans un délai de deux mois suivant la transmission de la demande motivée et des pièces (y compris complémentaires) demandées par le prêteur, la demande d'allongement du délai est réputée rejetée. Les avantages financiers du prêt réglementé sont ainsi perdus pour les opérations non terminées à la date d'achèvement prévue.

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

En savoir plus : [Analyse juridique n°2014-10 relative à l'éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétiques.](#)

En métropole

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).

La nature et les caractéristiques techniques que doivent respecter les travaux pour bénéficier de l'Éco-PTZ, sont précisées dans l'arrêté du 30 mars 2009 (modifié par l'arrêté du 24 décembre 2020).

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.

- **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 (décret n° 2020-26 du 14.1.20 relatif à la prime de transition énergétique : art. 2) 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"

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".

Pour connaître les conditions d'octroi des aides de l'Anah (cf. [analyse juridique n° 2013-18 relative aux aides de l'Anah aux travaux / propriétaires bailleurs](#) et [n°2013-17 relative aux aides de l'Anah aux travaux / propriétaires occupants](#)).

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

En outre-mer

Le climat spécifique en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion ou à Mayotte requiert un choix de travaux particulier. Ainsi, le référentiel technique est adapté afin de tenir compte des spécificités de l'outre-mer en encourageant notamment la protection solaire plutôt que l'isolation thermique contre le froid.

Trois types de travaux réalisés par des professionnels sont éligibles (CCH : R.319-16 et arrêté du 25.5.11) :

- soit des travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement suivants :
 - protection de la totalité de la toiture contre les rayonnements solaires ;
 - protection sur au moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires, hormis le cas où l'Éco-ptz est attribué à un syndicat de copropriétaires ;
 - protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ou isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur et remplacement des portes donnant sur l'extérieur à condition que les matériaux utilisés viennent en remplacement de parois en simple vitrage. Ces travaux devant être réalisés sur au moins la moitié du nombre de baies ou parois vitrées, hormis le cas où l'avance est attribuée à un syndicat de copropriétaires ;
 - installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
 - dépose de cuve à fioul ;
 - installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
 - 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).

Pour chacune de ces catégories de travaux sont définies les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés (arrêté du 30.3.09 : art. 1 à 8 et arrêté du 25.5.11 : art. 2 à 6).

La nature et les caractéristiques techniques que doivent respecter les travaux pour bénéficier de l'Éco-PTZ sont précisées dans l'arrêté du 30 mars 2009 (modifié par l'arrêté du 24.12.20) et dans l'arrêté du 25 novembre 2011 (modifié par l'arrêté du 30.12.20).

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..

- **soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement** situé dans un DOM et dont les exigences diffèrent pour les logements situés à Mayotte (arrêté du 25.5.11). Pour les logements situés en Guadeloupe, en Martinique, en

Guyane, et à La Réunion, le logement doit respecter simultanément des exigences spécifiques fixées par arrêté (arrêté du 17.4.09 : art. 5, 6, 8 et 12) et relatives à :

- la protection de la toiture contre les rayonnements solaires (l'atteinte de cette exigence n'est pas requise pour les logements situés en bâtiment collectif d'habitation) ;
 - la protection des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
 - la protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
 - la perméabilité à l'air des portes et fenêtres limitée ;
 - la production d'eau chaude sanitaire par un système utilisant l'énergie solaire et doté de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBât ou Solar Keymark ou équivalente (CCH : R.162-2, II).
- **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 : art. 12). Les conditions à respecter sont les mêmes que sur le territoire métropolitain.

Consulter les formulaires "devis" et "factures" pour les Éco-prêts en métropole et en outre-mer

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 1 / pour l'outre-mer, arrêté du 19.8.19 : annexe 1).

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 1 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 atteste 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, 1° 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). L'Éco-prêt à titre complémentaire s'applique aux travaux réalisés en outre-mer à l'exception de Saint-Martin. Les bénéficiaires des aides "Habiter Mieux" peuvent solliciter quant à eux pour le financement du reste à charge un Éco-prêt "Habiter Mieux".

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 / [Analyse juridique n°2015-26](#) relative à la 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 (cf. [analyse juridique n°2016-15](#) relative au fonds de garantie pour la rénovation énergétique).

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 (cf. analyse juridique n°2014-12 relative à la loi de finances rectificative pour 2014).

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 (cf. Analyse juridique n°2014-10 : RGE : Éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique).

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 :

- un prêt conventionné (CCH : R.331-72) ;
- 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 1^{er} 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 : 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, y compris les éventuels travaux nécessaires indissociablement liés aux travaux de performance énergétique, attesté par l'entreprise sur le descriptif, relatif aux travaux prévus ou réalisés et le montant de ces travaux dont l'éligibilité est justifiée par les devis ou factures détaillés associés.

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).

Une société de gestion agissant pour le compte de l'Etat peut effectuer des contrôles au sein des établissements de crédit ou des sociétés de financement selon les modalités définies par la convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du budget, du logement et de l'environnement. En cas de contrôle faisant apparaître que le bénéficiaire a établi de fausses déclarations visant à justifier la réalisation ou l'éligibilité des travaux, cet organisme met en œuvre la procédure de proposition de recouvrement de l'avantage indûment perçu.

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'Eco-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'Eco-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.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux