



Eco-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 / arrêté du 29.6.20 : JO du 12.6.20)

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).

Bénéficiaires

(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.

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 déposée auprès de l'établissement de crédit 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.

A compter du 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.

Certains travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" dit RGE (cf. [Analyse juridique relative à l'éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétique](#)).

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 / cf. DPE et travaux d'économies d'énergie en copropriété).

En métropole

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.

En outre-mer

Le climat spécifique en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion, à Mayotte ou à Saint Martin requiert un choix de travaux particuliers. 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 (arrêté du 25.5.11).

Trois types de travaux réalisés par des professionnels dans un logement situé dans ces collectivités sont éligibles. Pour chacune de ces catégories de travaux sont définies les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés et le type de combinaison ouvrant droit à l'Éco-PTZ :

- soit des travaux correspondant à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique de chacun des bâtiments concernés par l'Éco-PTZ copropriété, parmi les travaux 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 ;
 - isolation thermique performante d'au moins la moitié des parois vitrées ou travaux de protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires, sur au moins la moitié des baies et à la condition que les matériaux utilisés viennent en remplacement de parois en simple vitrage, le cas échéant associés à l'installation de brasseurs d'air fixes ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - les travaux d'isolation des planchers bas.

- soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du bâtiment situé dans un DOM

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) 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) ;

À noter : à Mayotte, des règles spécifiques définies par l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2013 s'appliquent (arrêté du 25.5.11 : art. 7 bis).

- 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 en outre-mer que sur le territoire métropolitain.

Pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement, les travaux sont réalisés par un professionnel certifié "RGE" (décret du 16.7.14 : art. 1).

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 copropriété (cf. Analyse juridique relative à l'emprunt collectif).

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 (cf. Analyses juridiques relatives au DPE et travaux d'économies d'énergie en copropriété et à l'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 €	15 ans
	Deux actions	25 000 €	15 ans
	Trois actions	30 000 €	15 ans
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale		30 000 €	15 ans
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.

Etablissements de crédit accordant l'Eco-prêt 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 / cf. Analyse juridique relative à l'emprunt collectif en copropriété).

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 syndic 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 syndic 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 syndic 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 1^{er} 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 comptables 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.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux