



## ECO-PRET A TAUX ZERO

(CGI : art. 244 quater U / CGI annexe 4 : art. 18 bis / Loi de finances pour 2009 (art. 99), loi de finances pour 2011 (art. 43), loi de finances pour 2012 (art. 81), loi de finances pour 2014 (art. 74), loi de finances rectificative pour 2014 (art. 3), loi de finances pour 2015 (art. 14) et loi de finances pour 2016 (art. 108) / Décret du 30.3.09 et arrêté du 30.3.09 : JO du 31.3.09 modifié par arrêté du 30.12.15 : JO du 31.12.15, par arrêté LHAL1703361A du 22.3.17 : JO du 30.3.17 et par arrêté TERL1802305A du 26.3.18 : JO du 31.3.18 / Arrêtés du 4.5.09 : JO du 16.6.09 modifié par arrêté du 8.8.16 : JO du 17.8.16 et LHAL1616415A du 25.10.16 : JO du 3.11.16 / Arrêté du 25.5.11 : JO du 17.6.11 modifié par arrêté du 16.7.14 (JO du 18.7.14), par arrêté du 22.12.14 (JO du 28.12.14) par arrêté du 30.12.15 : JO du 31.12.15, par arrêté du 22.3.17 : JO 30.3.17 et par arrêté TERL1802306A du 26.3.18 : JO du 31.3.18 / Arrêté du 15.9.14 : JO du 24.9.14 / Décrets n° 2014-1437 et n° 2014-1438 et arrêtés ETLL1420785A et ETLL1420787A du 2.12.14 : JO du 4.12.14 / Décret n° 2015-1910 et arrêtés ETLL1524942A et ETLL1529071A du 30.12.15 : JO du 31.12.15 / Décret n°2016-1072 et arrêtés LHAL1612229A et LHAL1612230A du 3.8.16 : JO du 5.8.16) / Décret n°2016-1097 du 11.8.16 : JO du 13.8.16 / Arrêté du 8.8.16 : JO du 17.8.16)

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 2018**. 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 accordée par l'Anah ainsi qu'à la prime FART. Elle a également mis en place un Éco-PTZ complémentaire (cf. Éco-prêt "complémentaire" : conditions d'application).

La distribution effective de l'Éco-prêt "Habiter Mieux" nécessite la publication puis la signature d'avenants aux conventions entre :

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

À ce jour, ces avenants aux conventions initiales du 4 mai 2009 ont été modifiés par les arrêtés du 8 août 2016 et du 25 octobre 2016. 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 2016-1097 du 11 août 2016 (cf. [analyse juridique n°2016-15](#) relative au fonds de garantie pour la rénovation énergétique).

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

L'Eco-prêt est accordé sans condition de ressources sous réserve que le logement existant dans lequel sont réalisés les travaux soit achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 en métropole et soit occupé à titre de résidence principale.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, pour les logements situés en Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte, la condition liée à leur ancienneté est étendue à ceux dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> mai 2010 (loi de finances pour 2015 du 30.12.14 : art. 14).

La condition d'ancienneté ne s'applique pas lorsque le ménage sollicite un Eco-prêt "Habiter Mieux". En effet, les aides de l'Anah telle que la prime FART sont elles-mêmes octroyées dès lors que le logement a plus de 15 ans.

## Bénéficiaires de l'Eco-prêt

Peuvent bénéficier d'un Eco-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'Eco-prêt « Habiter Mieux » (*CCH : art. R.319-36*)<sup>1</sup>, des conditions particulières d'occupation du logement s'appliquent à l'Eco-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<sup>er</sup>*).

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'Eco-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'Eco-prêt.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'emprunteur dispose de trois ans (et non plus deux 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, pour les offres de prêt émises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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'Eco-prêt (cf. [§ Sanctions en cas de non-respect de l'affectation](#)).

---

<sup>1</sup>. L'absence d'application de ces conditions d'occupation est justifiée par l'existence de conditions propres à l'octroi de la prime FART

## Conditions liées aux travaux

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant l'émission de l'offre de prêt et doivent être réalisés par un professionnel. Pour les offres de prêt émises depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2014 en métropole (depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2015 dans les DOM), et hormis le cas de l'Éco-prêt<sup>2</sup>, les travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE) (cf. Analyse juridique n°2014-10 relative à l'éco-conditionnalité des aides publiques à la rénovation énergétiques).

Lorsqu'une entreprise (ou son sous-traitant) réalise plusieurs travaux relevant de plusieurs catégories, seuls les travaux relevant de catégories pour lesquelles elle est titulaire d'un signe de qualité RGE sont éligibles au bénéfice de cette aide.

### En métropole

Trois types de travaux réalisés par des professionnels (titulaires du signe de qualité RGE pour les deux premiers) sont éligibles (CCH : R. 319-16 et arrêté du 30.3.09) :

- **soit un ensemble de travaux cohérents et efficaces comprenant au moins deux des catégories de travaux suivantes (bouquet de travaux) :**
  - isolation thermique de la totalité de la 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 et remplacement des portes donnant sur l'extérieur ;
  - installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
  - 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.

Pour les offres d'Éco-prêt émises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les caractéristiques techniques à respecter ainsi que les équipements et matériaux éligibles sont alignés sur ceux ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique, dit « CITE » (CGI, annexe IV : art. 18 bis). Ainsi, les évolutions issues de la loi de finances pour 2018 sont à prendre en compte (cf. Analyse juridique n° 2018-01 § Amélioration de la performance énergétique).

De plus, la liste des travaux induits et indissociablement liés à ces travaux, qui figurait à l'article R. 319-18 du CCH jusqu'au 31.12.14, est intégrée à l'arrêté du 30.3.09 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 (CCH : art. R. 319-17).

Consulter le tableau récapitulatif des conditions de réalisation du bouquet de travaux en métropole

- **soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement**, achevé après le 1<sup>er</sup> janvier 1948, en limitant la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil exprimé en kWh/m<sup>2</sup>/an (arrêté du 30.3.09 : art. 9 à 11). Ce seuil, déterminé grâce à une étude thermique et modulé selon la zone climatique et l'altitude du bâtiment concerné, est de :
  - 150 kWh/m<sup>2</sup>/an si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux supérieure ou égale à 180 kWh/m<sup>2</sup>/an ;
  - 80 kWh/m<sup>2</sup>/an si le bâtiment présente une consommation conventionnelle d'énergie primaire avant les travaux inférieure à 180 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Dans cette hypothèse, l'étude est réalisée par un bureau d'étude thermique alors que les travaux sont réalisés par un professionnel certifié RGE, dans le cadre d'une offre globale d'amélioration de la performance énergétique (arrêté du 16.7.14 : article 1<sup>er</sup>, annexe II). Cette certification porte sur la

---

<sup>2</sup>. L'Éco-prêt « Habiter Mieux » est en effet destiné à financer le reste à charge des travaux subventionnés par l'Anah (CCH : art. R.319-37). Les travaux financiers correspondent donc aux travaux éligibles aux aides de l'Anah

capacité d'une entreprise à concevoir et réaliser des travaux de rénovation énergétique ainsi qu'à assurer l'accompagnement du maître d'ouvrage tout au long du projet.

- **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.

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 (Aide de solidarité écologique (ASE) du programme "Habiter Mieux") peuvent bénéficier d'un Éco-prêt « Habiter Mieux » pour financer le reste à charge (CCH : art. R.319-35 nouveau).

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° 2012-09](#) relatives aux aides de l'Anah aux travaux et au Fonds d'aide à la rénovation thermique, [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 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".

## 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 (titulaires du signe de qualité RGE pour les deux premiers) dans un logement situé en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion ou à Mayotte sont éligibles (CCH : R.319-16 et arrêté du 25.5.11) :

- **soit un ensemble de travaux cohérents et efficaces comprenant au moins deux des six catégories de travaux** suivants (bouquet de travaux) :
  - 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 ;
  - protection d'au moins la moitié du nombre des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ou isolation thermique d'au moins la moitié des parois vitrées donnant sur l'extérieur 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 ;
  - 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.

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-prêt (arrêté du 30.3.09 : art. 1 à 8 et arrêté du 25.5.11 : art. 2 à 6, modifiés par les arrêtés du 26.3.18).

Pour les offres d'Éco-prêt émises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les caractéristiques techniques à respecter ainsi que les équipements et matériaux éligibles à l'Éco-prêt outre-mer sont alignés sur ceux ouvrant droit au Crédit d'impôt pour la transition énergétique, dit "CITE". De plus, la liste des travaux induits et indissociablement liés à ces travaux est intégrée à l'arrêté du 25.5.11.

Consulter le tableau récapitulatif des conditions de réalisation du bouquet de travaux en outre-mer

- **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 modifié par l'arrêté du 22.12.14).  
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 ici les mêmes outre-mer que sur le territoire métropolitain.

Consulter les formulaires « devis » et « factures » pour les Éco-prêts 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 et d'études relatives aux travaux ;
- l'assurance maître d'ouvrage souscrite le cas échéant par l'emprunteur ;
- le coût des travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie. Ces travaux induits sont définis et énumérés de manière très précise pour chaque catégorie de travaux d'économie d'énergie réalisées (arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du 2.12.14 : art. 3 à 8 et art. 12).

## 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) :

- la date d'achèvement du logement ;
- 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 entreprise pour les travaux qu'elle réalise et pour ceux qui sont éventuellement induits et indissociablement liés à ces travaux ;
- l'ensemble des devis détaillés, justifiant du respect des modalités d'attribution ;
- l'ensemble des certificats du signe de qualité RGE.

### **Exception pour les rénovations menées au moment de l'acquisition**

Pour les offres émises depuis le 1er janvier 2016, et afin d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition, il est désormais 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 : art. R319-19).

### **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"**

Les justifications relatives aux travaux envisagés sont fournies par l'emprunteur selon un « formulaire type - devis » rempli conjointement par l'emprunteur et les entreprises réalisant les travaux (*pour la métropole, arrêté du 30.3.09 : annexe 1 / pour l'outre-mer, arrêté du 25.5.11 : annexe 1*).

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 6 de l'arrêté du 30 mars 2009). 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 induits et indissociablement liés éventuellement réalisés par une entreprise tierce ;
  - aux travaux respectant les prescriptions de l'étude thermique 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 induits et indissociablement liés ;  
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.
- des renseignements fournis par le bureau d'étude thermique en cas de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale.

Le formulaire type de demande d'Éco-prêt comporte des informations relatives à l'intervenant qui a réalisé le calcul de la consommation d'énergie dans le bâtiment : nom, numéro SIRET. Il certifie sur l'honneur l'exactitude des valeurs de consommation conventionnelle d'énergie indiquées et que les travaux décrits permettent d'atteindre le niveau de performance énergétique.

## Formulaires Éco-prêt "Habiter Mieux"

La demande du nouvel Éco-PTZ "Habiter Mieux" pourra se faire à l'aide d'un nouveau formulaire (arrêté du 30.3.09 modifié par l'arrêté du 3.8.16 : 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 de l'Anah, le nom du signataire, le numéro d'identification de dossier attribué par l'Anah, les montants de dépenses, de la subvention Anah et de la prime FART, 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 et de la prime FART.

### 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'Eco-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 Eco-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)
« Bouquet de travaux » comprenant 2 des 6 catégories de travaux éligibles	20 000
« Bouquet de travaux » comprenant 3 des 6 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 <sup>3</sup> à charge dans la limite de 20 000 €

<sup>3</sup> - Ce reste à charge est défini par l'article R.319-37 du CCH : il correspond au montant TTC des dépenses engagées donnant lieu aux aides de l'Anah, déduction faite de la somme des aides octroyées (montant de la subvention de l'Anah à laquelle s'ajoute le montant de la prime FART)

## Éco-prêt "complémentaire" : conditions d'application

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et jusqu'au 31 décembre 2018, 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, 6bis).

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 du bouquet de travaux (CGI : art. 244 quater U, 1<sup>o</sup> du 2 / CCH : R.319-16, I, 1<sup>o</sup>). 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 trois ans à compter de l'émission de l'offre du premier Éco-prêt.

Lors de la demande d'un Éco-prêt complémentaire, le bénéficiaire doit également fournir un "justificatif de clôture de l'avance initiale (...) comprenant l'adresse du logement, la date d'émission de l'offre d'avance initiale et son montant" (CCH : R.319-19). Il s'agit du document indiquant la date à laquelle l'emprunteur transmet tous les justificatifs relatifs aux travaux réalisés (CCH : R.319-2). Cette transmission doit intervenir dans un délai de 3 ans.

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 2014 pour un montant de 20 000 euros pourra encore être complété par un second Éco-prêt dans la limite de 10 000 euros de travaux et au plus tard en janvier 2017.

## 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'Eco-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 10 ans.

Elle peut toutefois être portée à 15 ans lorsque l'Éco-prêt est destiné à financer certains travaux : les travaux comportant au moins trois des six actions prévues pour le bouquet de travaux et les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement (CGI : art. 244 quater U, I, 9).

## 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.

## Modalités d'instruction des demandes d'Éco-prêt

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, 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).

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 (cf. [Analyse juridique n°2014-10](#) : RGE : Eco-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 :

- les prêts et aides suivants :
  - un prêt conventionné (CCH : R. 331-72),
  - un Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) à la condition que le montant des revenus du foyer fiscal (N-2 ou N-1) soit inférieur aux plafonds de ressources<sup>4</sup> ci-

---

<sup>4</sup> - Pour apprécier les ressources du ménage, il convient de prendre en considération le revenu fiscal de référence qui figure sur l'avis d'imposition de l'année N-2 (avis d'impôt 2015 portant sur les revenus de 2014).

dessous, pour les travaux réalisés du 1<sup>er</sup> janvier au 29 février 2016. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2016, ce cumul est possible sans avoir à respecter de plafonds de ressources (sous réserve du vote de cette disposition en loi de finances) :

Composition du ménage	Plafonds de ressources (RFR)
Pour une personne célibataire, veuve ou divorcée	25 000 €
Pour un couple soumis à imposition commune	35 000 €
Par personne à charge supplémentaire	+ 7 500 €

- 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<sup>er</sup> janvier 2016, aux opérations d'acquisition-amélioration de logements, quel que soit leur lieu de situation ;
- les aides de l'Anah et la prime FART. 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 ;

**Nota bene** : le prêt Travaux d'Action Logement n'est pas cumulable avec l'Éco-prêt (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 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 induits 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 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'Eco 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 FART ;
- 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'Eco-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'Eco-prêt peut toutefois être maintenue 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'Eco-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.

### **Textes Officiels**

- Loi de finances pour 2018 : art. 79
- Loi de finances pour 2016 : art. 108
- Loi de finances pour 2015 : art. 14
- Loi de finances rectificative pour 2014 : art. 3
- Loi de finances pour 2014 : art. 74
- Loi de finances pour 2012 : art. 82
- Loi de finances rectificative pour 2011 : art. 43
- Loi de finances pour 2009 : art. 99
- Décret et arrêtés du 30.12.15 modifiant le CCH ainsi que les arrêtés du 30.3.09 et du 25.5.11
- Décrets et arrêtés du 2.12.14 et du 22.12.14 modifiant le CCH ainsi que les arrêtés du 30.3.09 et du 25.5.11
- Arrêtés du 22.3.17 : JO du 30.3.17 modifiant les arrêtés du 30.3.09 et du 25.5.11
- Arrêté du 15.9.14 modifiant les arrêtés du 4.5.09
- Décrets n°2009-344 et 2009-346 du 30.3.09 modifiant le CCH : R.319-1 à 22
- Arrêtés du 4.5.09 contiennent les conventions types État / établissements de crédit, SGFGAS / établissements de crédit, et État / SGFGAS
- Décret n°2016-1072 et arrêtés du 3.8.16
- Décret n° 2016-1097 du 11.8.16 abrogeant le décret n°2016-689
- Arrêtés du 26.3.18 modifiant les arrêtés du 30.3.09 et du 25.5.11

***Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux***