



# ECO-PTZ

Les propriétaires de logements anciens peuvent bénéficier d'un Éco-PTZ 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.

## CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE L'ÉCO-PTZ

L'Éco-PTZ 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 et soit occupé à titre de résidence principale.

## BÉNÉFICIAIRES DE L'ÉCO-PTZ

Peuvent bénéficier d'un Éco-PTZ :

- 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, à la fois pour financer leur quote-part de travaux entrepris sur les parties communes (ou parties privatives à usage commun) et 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,
  - lorsqu'elles sont copropriétaires, pour leur quote-part des travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dans laquelle elles possèdent un logement qu'elles mettent gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, donnent en location ou s'engagent à donner en location.

## CONDITIONS LIÉES À L'OCCUPATION DU LOGEMENT

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. Le logement devra être occupé au moins 8 mois par an sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure

L'utilisation du logement en tant que résidence principale doit intervenir au plus tard dans les 6 mois suivant la « date de clôture de l'Éco-PTZ », 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-PTZ.

L'emprunteur dispose de 3 ans, à compter de la date d'émission de l'offre de prêt, pour transmettre ces justificatifs.

Ainsi, la réalisation des travaux et l'utilisation du logement comme résidence principale doivent intervenir dans un délai maximal de 3 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-PTZ.

## 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 à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2014 en métropole et à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 dans les DOM, les travaux doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE).

4 types d'actions d'amélioration du logement, réalisées par des professionnels titulaires du signe de qualité RGE dans un logement situé sur le territoire national sont éligibles :

⇒ soit un ensemble de travaux cohérents et efficaces comprenant au moins deux des catégories de travaux suivants (bouquet de travaux) :

- travaux d'isolation thermique performants des toitures,
- travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur,
- travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées 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 performants, travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable, travaux d'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-PTZ.

⇒ *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>/*

Dans cette hypothèse, les travaux sont préconisés par un bureau d'étude qui aura réalisé une étude thermique. L'étude thermique doit être réalisée par un professionnel certifié RGE.

⇒ *soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie et respectant certaines caractéristiques*

En vertu de la règle « un seul Éco-PTZ par ménage et par logement », le ménage qui choisit d'utiliser l'Éco-PTZ 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.

⇒ A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le bénéfice de l'Eco-PTZ est étendu aux ménages qui réalisent des travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Ces derniers sont éligibles de plein droit à l'Éco-PTZ, à titre complémentaire, si leur dossier a déjà été validé pour le bénéfice de certaines aides de l'Anah. Dans cette hypothèse, le ménage concerné est exonéré du respect de la condition d'ancienneté du logement liée à l'Éco-PTZ (en effet, alors que l'Éco-PTZ est en principe réservé à la rénovation énergétique de logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990 en métropole, les aides de l'Anah sont octroyées dès lors que les logements ont plus de plus de 15 ans) et de la qualification RGE des entreprises.

### **DÉPENSES PRISES EN COMPTE**

Les dépenses afférentes aux travaux ouvrant droit à l'Eco-PTZ 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'oeuvre 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 (CCH : R. 319-18).

### **PIÈCES À FOURNIR POUR L'OCTROI D'UN ECO-PTZ**

#### **Pièces justificatives nécessaires à la demande d'Eco-PTZ**

L'emprunteur fournit à l'établissement de crédit à l'appui de sa demande d'Eco-PTZ :

- 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'Eco-PTZ ») ;
- le dernier avis d'imposition disponible du foyer fiscal lorsque l'emprunteur est une personne physique ;
- un descriptif des travaux prévus et les devis détaillés ;
- le montant prévisionnel des dépenses de travaux d'économie d'énergie.

Les justifications relatives aux travaux sont fournies par l'emprunteur selon un « formulaire type-devis » rempli conjointement par l'emprunteur et les entreprises réalisant les travaux.

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'Eco-PTZ. En outre, il renseigne le montant et la durée de l'Eco-PTZ qu'il demande.

Les entreprises certifient sur l'honneur que les équipements ou matériaux respectent les caractéristiques techniques ouvrant droit à l'Eco-PTZ. des renseignements fournis par les entreprises réalisant les travaux

Le formulaire type de demande d'Eco-PTZ comporte des informations relatives aux entreprises réalisant les travaux : nom, numéro SIREN, assurance, description et performance des travaux et montant prévisionnel des travaux détaillant fournitures et main d'oeuvre.

Lorsque des travaux ouvrant droit à l'Eco-PTZ 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'Eco-PTZ comporte des informations relatives à l'intervenant qui a réalisé le calcul de la consommation d'énergie dans le bâtiment : nom, numéro SIREN, assurance, ....

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.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et jusqu'au 31 décembre 2018, les bénéficiaires d'un premier Éco-PTZ, peuvent bénéficier d'un Éco-PTZ complémentaire. Dérogeant à la règle selon laquelle un seul Éco-PTZ peut être accordé par logement, ils peuvent désormais en solliciter un second, à titre complémentaire, pour le même logement, dès lors que le plafond global de 30 000 € est respecté et que les travaux correspondent à au moins une des catégories du bouquet de travaux. Cela permet à un ménage ayant bénéficié d'un Éco-PTZ qui n'aurait pas consommé la totalité de la somme mobilisable et qui souhaiterait réaliser des travaux éligibles au dispositif, de pouvoir utiliser le « reliquat » de l'enveloppe de l'avance remboursable pour un même logement. Le nouveau Éco-PTZ « Anah » n'est pas concerné.

Le versement de cet Éco-PTZ complémentaire n'est toutefois possible que dans un délai de 3 ans à compter de l'émission de l'offre du premier Éco-PTZ.

*Exemple : un Éco-PTZ qui a été émis en janvier 2014 pour un montant de 20 000 euros pourra encore être complété par un second Éco-PTZ dans la limite de 10 000 € de travaux et au plus tard en janvier 2017. Combiné à la prolongation de 2 à 3 ans du délai laissé aux ménages pour conduire leurs travaux, ce système permettra au total à ces ménages d'étaler sur 6 ans (contre 2 actuellement) la conduite des travaux de rénovation financés par des Éco-PTZ.*

#### **Pièces justifiant la réalisation et l'éligibilité des travaux**

Pour faciliter le recours à l'Éco-PTZ, pour les offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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 le descriptif et le devis détaillés des travaux envisagés au plus tard à la date de versement du prêt. Cette mesure permet d'intégrer le financement des travaux de rénovation énergétique dans le financement global du projet d'acquisition.

#### **Allongement du délai de transmission des justificatifs**

Le délai à compter duquel l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif, faisant notamment apparaître les montants définitifs des travaux et les éventuels travaux induits et indissociablement liés à ces travaux, est porté de 2 ans à 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt.

### **CARACTÉRISTIQUES DE L'ECO-PTZ**

#### **Montant de l'Eco-PTZ**

L'Eco-PTZ est un prêt sans intérêt (prêt à 0%).

Le montant de l'Eco-PTZ est en principe égal au montant des travaux d'économie d'énergie réalisés. Toutefois, il peut être réduit à la demande de l'emprunteur.

Un seul Eco Prêt peut être accordé par logement et dans la limite des plafonds suivants :

<i>Type de travaux</i>	<i>Montant plafond de l'Eco-PTZ</i>
« 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 €

#### **Modalités de versement de l'Eco-PTZ**

Le versement de l'Eco-PTZ par l'établissement de crédit peut s'effectuer :

- 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'Eco-PTZ ». Aucun versement ne peut intervenir après un délai de 3 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-PTZ.

#### **Modalités de remboursement de l'Eco-PTZ**

Le remboursement de l'Eco-PTZ s'effectue par mensualités constantes.

La durée de base de remboursement de l'Eco-PTZ est fixée à 10 ans.

Elle peut toutefois être portée à 15 ans lorsque l'Eco-PTZ est destiné à financer certains travaux : les travaux comportant au moins 3 des 6 actions prévues pour le bouquet de travaux et les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement.

### ***Garanties de l'Eco-PTZ***

Comme pour le prêt à 0 % accession, la garantie de l'Etat peut être accordée pour l'Eco-PTZ

Certains points ne sont pas encore tranchés :

- la question du montant minimum à partir duquel cette garantie de la SGFGAS pourra être délivrée ;
- le montant d'Eco-PTZ à partir duquel la SGFGAS exigera une hypothèque.

### ***Quels établissements accordent l'Eco-PTZ ?***

Il est délivré par les établissements de crédit qui, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2009, ont signé une convention avec l'Etat et avec la SGFGAS conformes aux conventions types valables jusqu'au 31 décembre 2015

Au plus tard jusqu'au 31 décembre 2014, l'établissement de crédit instruit les demandes d'Eco-PTZ conformément à la réglementation en vigueur sous le contrôle de la SGFGAS. L'établissement de crédit apprécie librement la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur (CCH : R.319-7). Il n'a pas d'obligation d'accorder un Eco-PTZ. S'il l'accorde au demandeur, il bénéficie d'un crédit d'impôt accordé par l'Etat pour compenser l'absence de la perception d'intérêts

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 Eco-PTZ, 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.

### ***Instruction des demandes d'Eco-PTZ***

L'instruction d'une demande d'Eco-PTZ se fait par les entreprises qui réalisent les travaux. L'octroi d'un Eco-PTZ est conditionné à la réalisation des travaux par une entreprise titulaire d'un signe de qualité « RGE ».

Seules ces entreprises « RGE » réalisant les travaux peuvent procéder à l'instruction et à la vérification de l'éligibilité des travaux aux conditions réglementaires.

Dans le cas où le devis et la facture des travaux réalisés ne permettent pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'Eco-PTZ, l'entreprise qui a réalisé ces travaux est 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.

### ***Frais annexes***

Conformément à la convention type signée entre l'Etat 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'Eco-PTZ ou de régularisation d'avantage indû.

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 Eco-PTZ.

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 de versement contractuelles, l'établissement de crédit peut percevoir des intérêts de retard.

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

### ***Cumuls de l'Eco-PTZ avec d'autres aides ou dispositifs***

L'Eco-PTZ peut se cumuler avec les prêts et aides suivants :

- un prêt conventionné,
- un crédit d'impôt « développement durable »,
- un PTZ (dans ce cas le coût d'opération retenu pour le calcul du montant du PTZ ne tient pas compte des montants de travaux financés par l'Eco-PTZ,
- les aides des collectivités territoriales en faveur du développement durable,
- les Eco-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'Eco-PTZ ou pour financer des travaux non éligibles à l'Eco-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'Eco-PTZ*

## **Sanctions du non-respect de la réglementation**

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'Eco-PTZ, il apparaît que les conditions de travaux fixées pour l'octroi de l'Eco-PTZ (*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.

### ***Remboursement de l'avantage indûment perçu***

Lorsque l'emprunteur ne justifie pas, dans les 3 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-PTZ effectivement versé et le montant du crédit d'impôt lié à l'Eco-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'Etat) :

- relancer par courrier les emprunteurs qui, deux mois avant l'expiration du délai de 3 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'Eco-PTZ » (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 Eco-PTZ pour lesquelles un avantage indûment perçu n'a pas pu être régularisé, au plus tard six mois après la « date de clôture de l'Eco-PTZ »

Au vu de ces informations, il est demandé 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

Tant que l'Eco-PTZ 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-PTZ restant dû devra intégralement être remboursé. En outre, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne pourront plus être utilisées par l'établissement de crédit.

⇒ Destruction du logement

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

L'Eco-PTZ peut toutefois être maintenue dès lors que la reconstruction du logement intervient dans les 4 ans suivant le sinistre.

⇒ Mutation entre vifs

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'Eco-PTZ***

L'établissement de crédit peut prévoir expressément dans l'offre d'Eco-PTZ de rendre immédiatement exigible le remboursement de l'Eco-PTZ par l'emprunteur en cas de non respect des conditions fixées pour l'octroi d'un Eco-PTZ (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'Eco-PTZ remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur notamment en cas de changement de situation.