



ECO PRET

Loi de finances pour 2009 (art. 99 / CGI : 244 quater U)
Loi du 27.12.08 : JO du 28.12.08 / Loi de finances rectificative pour 2009 :
JO du 5.2.09 / Décrets du 30.3.09 et Arrêté du 30.3.09 : JO du 31.3.09 /
Arrêtés du 4.5.09 : JO du 16.6.09 / Arrêté du 25.5.11 : JO du 17.6.11

Pour répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement des mesures spécifiques de prévention des risques pour l'environnement (notamment par la réduction des gaz à effet de serre), sont prises pour les constructions existantes par le biais d'incitations financières et fiscales.

En ce sens est instauré dans la loi de finances pour 2009 un Eco Prêt à taux zéro destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements achevés avant le 1er janvier 1990 à usage de résidence principale. 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).

L'octroi de cette aide financière (dite Eco Prêt) vise à inciter à la réalisation de travaux lourds permettant de faire diminuer sensiblement la consommation énergétique destinée au chauffage des logements anciens les moins performants.

Les décrets et l'arrêté du 30 mars 2009 précisent les principes de l'Eco Prêt, ses conditions d'attribution, les niveaux d'exigence de performance énergétique, les caractéristiques techniques des travaux, et ses modalités financières.

L'Eco Prêt entre en application le 1er avril 2009 et jusqu'au 31 décembre 2013.

Il est délivré par les établissements de crédit ayant signé une convention avec l'Etat (CCH : R. 319-11).

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 1er janvier 1990 et soit occupé à titre de résidence principale.

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,
 - 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 (CCH : R. 319-2).

La condition de résidence principale est appréciée dans les mêmes conditions que pour le prêt à 0% en accession : le logement devra être occupé au moins huit mois par an sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (CCH : R. 318-7 al. 1er).



L'utilisation du logement en tant que résidence principale doit intervenir au plus tard dans les six mois suivant la « date de clôture de l'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. L'emprunteur dispose de 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, la réalisation des travaux et l'utilisation du logement comme résidence principale doivent intervenir dans un délai maximal de deux 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)

Conditions liées aux travaux

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant l'émission de l'offre de prêt. Toutefois, par exception à cette règle, il est admis que pour les travaux commencés à compter du 1er mars 2009, un Eco Prêt peut être octroyé à condition qu'il soit émis avant le 30 juin 2009 (décret 2009-346 : art. 4).

En métropole

Trois types de travaux réalisés par des professionnels dans un logement situé sur le territoire national 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 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'Eco Prêt (arrêté du 30.3.09 : art. 1 à 8).

- soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement, achevé après le 1er janvier 1948, en limitant la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'un seuil exprimé en kWh/m²/an (arrêté du 30.3.09 : art. 9 à 11).

Dans cette hypothèse, les travaux sont préconisés par un bureau d'étude qui aura réalisé une étude thermique (celle-ci, plus complète et plus coûteuse que le DPE, est particulièrement recommandée pour la préconisation de tels travaux dans un immeuble ou un logement). L'étude thermique peut être réalisée par tout professionnel compétent (il n'est pas prévu de certification spécifique de professionnels pour la réalisation de cette étude thermique).

- 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).

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

En outre-mer

Le climat spécifique en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion et à Saint-Martin 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 dans un logement situé en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à la Réunion ou à Saint-Martin 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) :
 - travaux de protection des toitures contre les rayonnements solaires ;
 - travaux de protection des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
 - travaux de protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires, le cas échéant associés à l'installation de brasseurs d'air fixes ;

- o 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 (à l'exclusion des pompes à chaleur air/air) ;
- o travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- o 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'Eco-prêt (*arrêté du 30.3.09 : art. 1 à 8 et arrêté du 25.5.11 : art. 2 à 6*).

- soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement situé dans un DOM (cette disposition spécifique ne s'applique pas à Saint-Martin). Le logement doit respecter simultanément des niveaux d'exigences spécifiques fixés par arrêté (*arrêté du 17.4.09 : art. 5, 6, 8 et 12*) et relatifs à :

- o 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) ;
- o la protection des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
- o la protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
- o la perméabilité à l'air des portes et fenêtres limitée ;
- o 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.

Dépenses prises en compte

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

Pièces à fournir pour l'octroi d'un Eco Prêt

Pièces justificatives nécessaires à la demande d'Eco Prêt

L'emprunteur fournit à l'établissement de crédit à l'appui de sa demande d'Eco 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'Eco Prêt ») ;
- 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 (*pour la métropole, arrêté du 30.3.09 : annexe 3 / pour l'outre-mer, arrêté du 25.5.11 : annexe 2*).

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 Prêt. En outre, il renseigne le montant et la durée de l'Eco Prêt qu'il demande. Les entreprises certifient sur l'honneur que les équipements ou matériaux respectent les caractéristiques techniques ouvrant droit à l'Eco Prêt.

- des renseignements fournis par les entreprises réalisant les travaux
Le formulaire type de demande d'Eco Prêt 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'œuvre.
- Lorsque des travaux ouvrant droit à l'Eco 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'Eco Prêt 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.

Pièces justifiant la réalisation et l'éligibilité des travaux

L'emprunteur transmet, dans un délai de 2 ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés, et remplissent les conditions requises (*CGI : art. 244 quater U-I-5 et CCH : R. 319-20*). Les travaux doivent donc être achevés dans les 2 ans de l'octroi du prêt. La justification de ces éléments par l'emprunteur s'effectue selon un « formulaire type – factures » (*pour la métropole, arrêté du 30.3.09 : annexe 4 / pour l'outre-mer, arrêté du 25.5.11 : annexe 3*).

Caractéristiques de l'Eco Prêt

Montant de l'Eco Prêt

L'Eco Prêt est un prêt sans intérêt (prêt à 0%). Le montant de l'Eco 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. 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'Eco 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

Modalités de versement de l'Eco Prêt

Le versement de l'Eco 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'Eco 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'Eco Prêt

Le remboursement de l'Eco Prêt s'effectue par mensualités constantes (CCH : R. 319-8). La durée de base de remboursement de l'Eco Prêt est fixée à 10 ans. Elle peut varier dans la limite d'une durée minimum de trois ans sans pouvoir excéder 15 ans (CCH : R. 319-22).

Garanties de l'Eco Prêt

Comme pour le prêt à 0 % accession, la garantie de l'Etat peut être accordée pour l'Eco Prêt (CCH : R. 312-3-1). 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 Prêt à partir duquel la SGFGAS exigera une hypothèque.

Quels établissements accordent l'Eco Prêt ?

Il est délivré par les établissements de crédit qui, depuis le 1er avril 2009, ont signé une convention avec l'Etat et avec la SGFGAS conformes aux conventions types valables jusqu'au 31 décembre 2013 (arrêtés du 4.5.09 : JO du 16.6.09). La conclusion de la convention entre la SGFGAS et l'établissement de crédit suppose la signature préalable de la convention entre l'Etat et l'établissement de crédit.

L'établissement de crédit instruit les demandes d'Eco prêts 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 donc pas d'obligation d'accorder un Eco Prêt. 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 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.

Frais annexes

Conformément à la convention type signée entre l'Etat et les établissements de crédit (arrêté du 4.5.09 : JO du 16.6.09), aucun versement autre que le remboursement du capital emprunté ne peut être exigé de l'emprunteur sauf les cas de réaménagement de l'Eco 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 Eco 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 de versement contractuelles, 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'Eco prêt, aucune indemnité ne peut être demandée à l'emprunteur.

Cumuls de l'Eco Prêt avec d'autres aides ou dispositifs

L'Eco Prêt peut se cumuler avec :

- les prêts et aides suivants :
 - un prêt conventionné (CCH : R. 331-72),
 - un PTZ + (dans ce cas le coût d'opération retenu pour le calcul du montant du PTZ ne tient pas compte des montants de travaux financés par l'Eco prêt à taux zéro),
 - les aides de l'ANAH,
 - 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'Eco Prêt ou pour financer des travaux non éligibles à l'Eco Prêt ;
- la déduction de charges pour la détermination des revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs.

Pour les travaux non financés par l'Eco Prêt, il est possible de bénéficier d'un crédit d'impôt en faveur du développement durable.

Sanctions du non-respect de la réglementation

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'Eco Prêt, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, il apparaît que les conditions de travaux fixées pour l'octroi de l'Eco 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.

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

Lorsque l'emprunteur ne justifie pas, dans les deux 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'Eco 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'Etat) :

- 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 ;
- proposer par courrier une régularisation à l'emprunteur redevable d'un avantage indûment perçu à la « date de clôture de l'Eco 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 Eco 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'Eco Prêt ».

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'Eco Prêt (CCH : R. 319-15)

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

Textes Officiels

- Les décrets n°2009-344 et 2009-346 du 30.3.09 modifient le CCH : art. R. 319-1 à 22
- Les arrêtés du 4.5.09 (JO du 16.6.09) contiennent les conventions types Etat / établissements de crédit, SGFGAS / établissements de crédit, et Etat / SGFGAS