


L'Eco-prêt à taux zéro individuel

jusqu'au 31 décembre 2023



Eco-prêt 0%
Pour la rénovation
énergétique de l'habitat

L'éco-prêt à taux 0% est l'un des dispositifs du plan gouvernemental de rénovation énergétique de l'habitat. Il permet de financer la rénovation énergétique des logements, et ainsi de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Dispositions applicables à compter du 1^{er} juillet 2022

Nouveau : couplage avec MaPrimeRénov' à compter du 1^{er} juillet 2022

Un décret du 30 mars 2022 a :

- rehaussé le plafond de l'éco-prêt "performance énergétique globale" à 50 000 € et augmenté la durée de son remboursement à 20 ans ;
- simplifié la constitution des dossiers d'éco-prêt et leur instruction, dans le cas d'un cumul avec MaPrimeRénov'.

Ces dispositions entrent en vigueur au 1^{er} juillet 2022, toutefois, concernant le couplage avec MaPrimeRénov', les banques ne devraient toutefois être opérationnellement prêtes à le gérer qu'à la fin de l'année, au regard des évolutions nécessaires de leur système informatique et de la formation de leur réseau.

Synthèse des conditions et démarches pour demander un éco-prêt à taux zéro individuel

■ Définition

L'éco-prêt à taux zéro est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il peut être accordé, sans conditions de ressources, par les établissements bancaires partenaires du dispositif, sous réserve de l'examen du dossier, pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique.

■ Personnes éligibles

- Propriétaires personnes physiques occupants ou bailleurs
- Copropriétaires pour les travaux entrepris dans leur lot privatif ou sur les parties et équipements communs
- SCI soumises à l'impôt sur le revenu, sous certaines conditions
- Sans condition de ressources

■ Locaux éligibles

- Locaux à usage d'habitation (résidence principale)
- Achevés depuis plus de 2 ans

■ Travaux et prestations éligibles

□ Commencement des travaux

Ils ne doivent pas avoir débutés plus de 3 mois avant l'émission de l'offre de prêt

□ Types de travaux éligibles

- d'amélioration de la performance énergétique
- permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale
- ayant donné droit à MaPrimeRénov' ou à MaPrimeRénov' Sérénité de l'Anah
- de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs

□ Equipements et matériaux éligibles

- respectant certaines caractéristiques techniques et critères de performance

■ Caractéristiques du prêt

□ Montant

- Montant plafond variable en fonction des travaux réalisés

□ Durée

- 15 ans (ou 20 ans en cas d'éco-prêt "performance globale")

□ Frais et garanties

- Prêt sans intérêts, sans frais de dossiers
- Le cas échéant, exigence d'une assurance décès-invalidité et incapacité de travail
- Le cas échéant, exigence d'une garantie (hypothèque ou caution)

■ Demande

- Auprès d'une banque ayant signé une convention avec l'Etat
- Via des formulaires-types

■ Versement du prêt

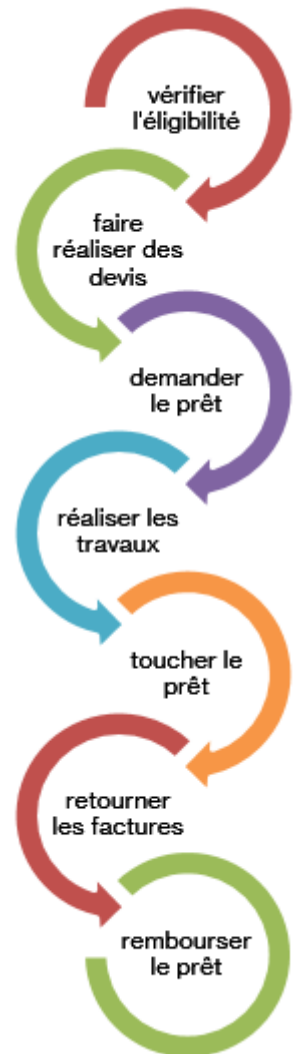
- Soit en une seule fois sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés
- Soit en plusieurs fois au fur et à mesure des travaux, sur la base des factures de travaux effectivement réalisés

■ Réalisation des travaux

- Par un professionnel certifié RGE au moment de la signature du devis, si cette qualification est requise
- Dans un délai de 3 ans à compter de l'émission de l'offre de prêt

■ Remboursement du prêt

- Par mensualités constantes



Bénéficiaires

- Les propriétaires, personnes physiques :
 - occupants le logement objet des travaux,
 - bailleurs du logement,
 - ou mettant le logement à disposition gratuite.
 - Les copropriétaires occupants ou bailleurs pour financer :
 - leur quote-part de travaux dans les parties et équipements communs de la copropriété,
 - les travaux dans leur lot privatif à usage d'habitation.
- NB : Pour les logements en copropriété, un éco-prêt peut être accordé au syndicat de copropriétaires selon des modalités différentes ; l'éco-prêt individuel est cumulable avec l'éco-prêt collectif.*

- Les sociétés civiles :
 - non soumises à l'impôt sur les sociétés,
 - dont au moins un des associés est une personne physique ;
 - à condition qu'elles mettent le logement :
 - à la disposition gratuite de l'un de leurs associés personne physique,
 - en location à un tiers ou s'engagent à le mettre en location.

- Cas particuliers

- En indivision

L'éco-prêt peut être consenti à un seul indivisaire. Les indivisaires peuvent également co-emprunter.

- En cas de démembrement de propriété

L'éco-prêt peut être consenti au nu-propriétaire ou bien à l'usufruitier. Ils peuvent également co-emprunter.

- Dans le cas d'un viager

L'éco-prêt peut être consenti à un propriétaire en viager ou bien à un créancier. Ils peuvent également co-emprunter.

Conditions liées au logement

- **Condition d'ancienneté**

- Principe

Le logement objet des travaux doit être **achevé depuis plus de 2 ans** à la date du début d'exécution des travaux.

- Dérogation

Lorsque l'éco-prêt finance des travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant ouvert droit à l'aide Habiter Mieux de l'Anah ou à MaPrimeRénov', le logement objet des travaux doit être **achevé depuis plus de 15 ans**.

- Cas particulier

L'éco-prêt "performance énergétique globale" ne concerne que les **logements de plus de 2 ans achevés après le 1^{er} janvier 1948**.

- **Condition d'occupation**

- Occupation à titre de résidence principale**

- Principe

Le logement doit constituer la résidence principale de l'emprunteur ou des personnes destinées à l'occuper (en cas de location ou de mise à disposition gratuite), et ce jusqu'au remboursement intégral de l'éco-prêt.

Si le logement ne fait pas encore l'objet d'une telle utilisation, l'emprunteur s'y engage dans les 6 mois suivant la date de clôture de l'éco-prêt.

La condition de résidence principale est appréciée dans les mêmes conditions que pour le Prêt à Taux Zéro en accession (ou que pour MaPrimeRénov') : le logement doit être occupé au moins 8 mois par an (sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

- Cas de l'éco-prêt Habiter Mieux

Dans ce cas, le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant au moins 3 ans.

- Délai d'occupation à titre de résidence principale**

- 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-prêt", c'est-à-dire la date à laquelle l'emprunteur transmet à l'établissement de crédit (ou à la société de financement) l'ensemble des éléments justifiant que les travaux prévus ont été effectivement réalisés.

- Dans la mesure où l'emprunteur dispose de **3 ans** à compter de l'émission de l'offre de prêt pour transmettre ces justificatifs, la réalisation des travaux et l'utilisation du logement comme résidence principale doivent donc intervenir dans un délai maximal de **3 ans et 6 mois** à compter de l'émission de l'offre de prêt.

Conditions liées à la réalisation des travaux

● Début des travaux

Il est possible de demander un éco-prêt même si les travaux ont débuté.

Toutefois, ils ne doivent pas avoir commencés plus de 3 mois avant l'émission de l'offre de prêt.

● Réalisation par des professionnels "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE)

- Principe

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique doivent être réalisés par un professionnel certifié "RGE" (fourniture et pose). La certification doit correspondre au domaine des travaux envisagés et être en cours de validité.

A titre indicatif, un annuaire des professionnels "RGE", est consultable sur le site internet [France Rénov'](#).

NB : en cas de sous-traitance, c'est l'entreprise sous-traitante qui doit être RGE.

- Dérogation : la "qualification chantier"

Il s'agit d'un dispositif expérimental (jusqu'au 31 décembre 2022) visant à développer les travaux de rénovation énergétique pour les entreprises qui ne disposent pas de la qualification RGE requis pour le bénéfice de l'éco-prêt. Ces entreprises peuvent déroger aux critères de qualification RGE pour un maximum de trois chantiers, en bénéficiant d'un audit chantier par chantier.

● Délai d'achèvement des travaux

□ Principe

Les travaux doivent être achevés dans un délai de **3 ans** à compter de l'émission de l'offre de prêt.

□ Dérogations

Ce délai peut être allongé, à la demande de l'emprunteur, en cas de :

- force majeure,
- maladie ou accident de l'emprunteur ayant entraîné une incapacité temporaire de travail d'une durée de 3 mois minimum,
- décès de l'emprunteur,
- procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération,
- reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique.

La demande d'allongement du délai doit être adressée à l'établissement de crédit au plus tard 3 mois avant son expiration, elle doit être motivée. L'emprunteur doit joindre à l'appui de sa demande les documents justifiant sa situation. S'il est accordé, l'allongement vaut pour une durée d'un an renouvelable.

En cas d'absence de réponse dans un délai de 2 mois suivant la transmission de la demande motivée et des pièces (y compris complémentaire demandées par le prêteur), la demande d'allongement du délai est réputée rejetée.

Les avantages financiers de l'Eco-prêt sont perdus pour les opérations non terminées à la date d'achèvement prévue.

Travaux éligibles

● Travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique

- Isolation thermique de la totalité de la surface de la toiture du logement (c'est-à-dire du dernier niveau chauffé)
- Isolation thermique d'au-moins la moitié de la surface des murs donnant sur l'extérieur
- Isolation thermique de la totalité de la surface des planchers bas
- Isolation thermique d'au-moins la moitié (en nombre) des fenêtres et portes-fenêtres du logement : **dans ce cas, les matériaux utilisés doivent venir en remplacement de parois en simple vitrage**
- Installation 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

NB : les travaux "d'installation" comprennent également les travaux "de remplacement" d'équipements préexistants.

Pour chacune de ces catégories de travaux, les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés sont définis par [un arrêté du 30 mars 2009](#).

- **Travaux permettant d'atteindre une "performance énergétique globale" minimale**

Ces travaux sont éligibles à l'éco-prêt "performance globale" réservé aux logements achevés après le 1^{er} janvier 1948.

- Il s'agit de travaux permettant à la fois :
 - D'atteindre une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh/m² de surface habitable par an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire ;
 - De réaliser 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.
- Pour justifier de l'atteinte de ces performances, l'emprunteur doit, avant travaux, faire réaliser un audit énergétique par des professionnels qualifiés répondant aux conditions prévues par [le décret n° 2018-416 du 30 mai 2018](#).
- Dans le cas de l'éco-prêt "performance globale", le critère d'éligibilité à respecter porte sur la consommation d'énergie du bâtiment. Il n'y a pas d'autres critères techniques sur les travaux à respecter, spécifiques à l'éco-prêt.

- **Travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant ouvert droit à une aide de l'Anah**

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant donné droit à une aide de l'Anah au titre de la lutte contre la précarité énergétique (programme Habiter Mieux) peuvent bénéficier d'un éco-prêt pour financer le reste à charge.

Ce reste à charge correspondant à la différence entre :

- le montant TTC des dépenses ouvrant droit à l'aide Habiter Mieux de l'Anah au titre des travaux réalisés dans le logement ;
- le montant l'aide accordée par l'Anah au titre de ces mêmes dépenses.

Cet éco-prêt "Habiter Mieux" pourra être octroyé après validation de l'Anah du dossier d'aide au titre du programme Habiter Mieux.

Il n'est pas cumulable avec les autres types d'éco-prêt.

- **Travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant ouvert droit à MaPrimeRénov'**

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique ayant donné droit à MaPrimeRénov' peuvent bénéficier d'un éco-prêt pour financer le reste à charge.

Ce reste à charge correspond à la différence entre :

- le montant TTC des dépenses ouvrant droit à MaPrimeRénov' au titre des travaux réalisés dans le logement ;
- la somme du montant de MaPrimeRénov' et des autres aides prises en compte dans l'écèlement de la prime tel que précisé à [l'article 3 du décret du 14 janvier 2020](#).

Dans ce cas, la décision d'octroi de MaPrimeRénov' ne devra pas être datée de plus de 6 mois avant l'émission de l'offre d'Eco-prêt.

La production de la décision d'octroi de la MaPrimeRénov' adressée à l'emprunteur par l'Anah se substitue à la production des descriptifs, devis et factures habituellement exigés.

Cet Eco-prêt n'est pas cumulable avec les autres types d'Eco-prêt.

- **Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie**

Ces travaux doivent respecter les prescriptions techniques définies en application de [l'article R. 2224-17 du Code général des collectivités territoriales](#) et choisis parmi la liste ci-après :

- fosse et tranchées d'épandage,
- fosse et lit d'épandage à faible profondeur,
- fosse et lit filtrant drainé à flux vertical à massif de sable,
- fosse et lit filtrant drainé à flux vertical à massif de zéolithe,
- fosse et lit filtrant drainé à flux horizontal,
- fosse et lit filtrant vertical non drainé,
- fosse et tertre d'infiltration,
- fosse et dispositifs agréés.

Dans ce cas, le recours à un professionnel "RGE" n'est pas obligatoire.

L'éco-prêt obtenu pour ce type de travaux n'est pas cumulable avec un éco-prêt pour d'autres types de travaux.

Dépenses prises en compte

Les dépenses relatives aux travaux éligibles à l'Eco-prêt comprennent :

- Le coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux d'économie d'énergie éligibles.
- Le coût de la dépose et mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants.
- Les frais de maîtrise d'œuvre ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux.

Exemples : frais de suivi des travaux (coordinateur SPS, etc.), prestations contribuant à la préparation des travaux (désamiantage, etc.), à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation des opérations financées par l'éco-prêt.

- L'assurance de dommages-ouvrage souscrite le cas échéant par l'emprunteur.
- Le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ou permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement. Ces travaux sont détaillés, par l'arrêté modifié du 30 mars 2009, pour chaque action principale au titre de laquelle ils sont finançables.

NB : [Un guide des travaux "nécessaires" éligibles à l'éco-prêt à taux zéro](#) est publié par Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales.

Montant

Le montant de l'éco-prêt est égal au montant des travaux éligibles réalisés, dans la limite des plafonds suivants :

- Une action de travaux éligible :
 - principe 15 000 €
 - exception pour les fenêtres 7 000 €
- Deux actions de travaux éligibles 25 000 €
- Trois actions de travaux éligibles 30 000 €
- Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale 50 000 €
- Travaux donnant droit à une aide Habiter Mieux de l'Anah..... 20 000 €
- Travaux donnant droit à MaPrimeRénov' 30 000 €
- Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif 10 000 €

Pièces justificatives à fournir

• Pièces nécessaires à la demande

□ Cas général

A l'appui de sa demande, l'emprunteur doit communiquer à l'établissement de crédit ou à la société de financement :

- Un justificatif de l'utilisation du logement en tant que résidence principale ;
- Le dernier avis d'imposition disponible du foyer fiscal lorsque l'emprunteur est une personne physique ;
- Un descriptif des travaux envisagés, mentionnant notamment le montant prévisionnel des travaux éligibles, signé par chaque emprunteur et par chaque entreprise réalisant les travaux éligibles ([formulaire-type devis](#)) ;
- L'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des caractéristiques techniques exigées.

NB : En cas de sous-traitance, c'est l'entreprise réalisant les travaux éligibles qui remplit et signe les formulaires types.

□ En cas de couplage avec les aides Habiter Mieux de l'Anah

La demande d'éco-prêt Habiter Mieux peut se faire à l'aide d'un formulaire dédié.

A l'appui de sa demande, l'emprunteur doit fournir la décision d'octroi de l'aide qui lui a été adressée par l'Anah.

□ En cas de couplage avec MaPrimeRénov'

A l'appui de sa demande, l'emprunteur fournit la décision d'octroi de MaPrimeRénov' qui lui a été adressée par l'Anah.

□ En cas de couplage avec un prêt à taux zéro pour l'acquisition du logement à rénover

Dans ce cas, l'emprunteur est autorisé à fournir postérieurement (au plus tard à la date de versement du prêt), l'ensemble des justificatifs exigés.

Une attestation spécifique doit toutefois être établie par l'emprunteur, conformément à [un modèle-type](#).

• Pièces justifiant la réalisation et l'éligibilité des travaux

□ Cas général

Dans un délai de 3 ans à compter de la date d'émission de l'offre de prêt, l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant que les travaux ont été réalisés conformément au descriptif (factures). La justification de ces éléments s'effectue selon des formulaires-types.

□ Couplage avec les aides Habiter Mieux de l'Anah

La justification que les travaux financés avec une aide Habiter Mieux ont bien été réalisés est attestée par le versement de l'aide de l'Anah.

□ Couplage avec MaPrimeRénov'

La justification que les travaux financés à l'aide de MaPrimeRénov' ont bien été réalisés est assurée par la notification du versement de la prime adressée à l'emprunteur par l'Anah.

□ Cas particulier

Si la nature, le montant des travaux éligibles ou l'entreprise réalisant les travaux diffèrent de ceux prévus, l'emprunteur fournit un nouveau descriptif des travaux réalisés selon un formulaire type à communiquer dans le même délai de 3 ans.

→ Les formulaires-types sont téléchargeables sur [le site du Ministère de la Transition Ecologique](#).

Modalités de versement et durée de remboursement

● **Versement**

Le versement de l'éco-prêt 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'éco-prêt".

● **Remboursement**

Le remboursement de l'éco-Prêt s'effectue par mensualités constantes.

La durée de remboursement est fixée :

- en principe, à **15 ans**,
- par dérogation, à 20 ans pour l'éco-PTZ performance globale.

Elle peut être réduite, à la demande de l'emprunteur, dans la limite d'une durée de **3 ans** minimum.

Eco-PTZ complémentaire

En principe, un seul éco-prêt peut être accordé pour un même logement, quelque soit le type d'éco-prêt sollicité.

Toutefois, les emprunteurs ayant déjà bénéficié d'un éco-prêt peuvent en solliciter un second pour financer, dans le même logement, d'autres travaux correspondant à au moins une autre action de travaux éligible.

Dans ce cas, la somme des deux éco-prêts octroyés ne pourra pas dépasser 30 000 € pour le même logement (ou 50 000 € en cas d'éco-prêt performance énergétique globale).

L'offre d'éco-prêt complémentaire doit être émise dans un délai de 5 ans à compter de l'offre de prêt initiale. Elle est consentie dans les mêmes conditions que le premier éco-prêt.

Garanties

- La garantie de l'Etat peut être accordée pour tout éco-prêt d'un montant supérieur ou égal à 5 000 €.
- L'éco-prêt Habiter Mieux peut être garanti par [le Fonds de Garantie pour la Rénovation Energétique](#).

Frais annexes

● **Ne peuvent être demandés**

- aucun versement autre que le remboursement du capital emprunté
- aucun frais de dossier, d'expertise ou d'intérêt intercalaire
- aucune indemnité

● **En revanche, peuvent être demandés**

- des primes d'assurance décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité de travail
- des frais d'acte et de garantie (hypothèque ou caution)
- des frais cas de réaménagement du prêt ou de régularisation de l'avantage indu.
- des intérêts de retard, en cas d'impayés des mensualités (taux \leq taux plafond des Prêts d'Accession Sociale à taux fixe d'une durée inférieure à 12 ans)
- le cas échéant, des frais de recouvrement

Cumuls

● Cumul avec certains prêts et aides

Pour l'essentiel, l'éco-prêt à taux zéro est cumulable avec :

- les aides de l'Anah dans le cadre du programme Habiter Mieux (possibilité de couplage)
- MaPrimeRénov' Sérénité de l'Anah
- la prime de transition énergétique dite MaPrimeRénov' (possibilité de couplage)
- le dispositif des certificats d'économies d'énergie
- les aides des collectivités locales
- le Prêt à Taux Zéro "accession-amélioration" du Ministère de la cohésion des territoires (possibilité de couplage)

NB : 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 Prêt conventionné (et le Prêt à l'Accession Sociale)
- les éco-prêts liés au Livret de Développement Durable (ex-CODEVI)...

● Cumul avec certains dispositifs fiscaux

Pour les propriétaires-bailleurs, l'éco-prêt est cumulable notamment avec :

- la déduction des charges pour la détermination des revenus fonciers dans le cadre du régime d'imposition dit "réel" ;
- le dispositif fiscal Louer Abordable ou Loc'Avantages (lié au conventionnement avec l'Anah) ;
- la réduction d'impôt Denormandie.

Etablissements accordant l'éco-prêt et modalités d'instruction des demandes

● Banques partenaires

L'éco-prêt est délivré par les établissements de crédit et les sociétés de financement ayant signé une convention avec l'Etat, dont la liste est consultable sur le site de [la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété](#).

L'établissement de crédit ou la société de financement va percevoir un crédit d'impôt de la part de l'Etat afin de compenser l'absence de perception d'intérêts.

● Attestation de l'éligibilité des travaux

L'éligibilité des travaux à l'Eco-Prêt est attestée par l'entreprise qui réalise les travaux (ou son sous-traitant).

En cas de déclaration erronée de la part d'une entreprise, cette dernière est passible d'une amende égale à 10 % du montant des travaux indument déclarés éligibles (cf ci-après).

● Examen de la demande de prêt

En revanche, c'est l'établissement de crédit ou la société de financement qui apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties présentées par l'emprunteur. Il n'a donc pas d'obligation d'accorder un Eco Prêt.

Sanctions du non-respect de la réglementation

● Contrôle

□ Qui contrôle ?

Le contrôle du respect de la réglementation relative à l'éco-prêt est exercé par les ministres chargés de l'économie, du budget et du logement. Il peut être confié à la Société de Gestion des Financements de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) et effectué par des agents commissionnés à cet effet par les ministères concernés.

□ Qui peut être sanctionné ?

- Si, pendant la durée de remboursement de l'éco-prêt, et tant que celui-ci n'est pas intégralement remboursé, il apparaît que les conditions de travaux fixées pour l'octroi de l'éco-prêt n'ont pas été respectées, l'établissement de crédit devra reverser le crédit d'impôt perçu.
- De plus, dans certains cas, le non-respect de la réglementation va entraîner des sanctions pour l'entreprise et/ou l'emprunteur.

● Amende pour les travaux non justifiés

□ Dans quels cas ?

- le devis ou la facture des travaux réalisés ne permet pas de justifier du respect des conditions d'éligibilité de l'Eco-prêt,

- l'inéligibilité des travaux résulte du non-respect par l'entreprise des critères de qualification RGE.

□ Pour quel montant ?

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.

Le montant des travaux non-justifiés correspond à la différence entre :

- le montant de l'ensemble des travaux, y compris les éventuels travaux nécessaires indissociablement liés aux travaux de performance énergétique, attesté par l'entreprise sur le descriptif, relatif aux travaux prévus ou réalisés,
- et le montant de ces travaux dont l'éligibilité est justifiée par les devis ou factures détaillés associés.

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

□ Dans quels cas ?

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.

□ Pour quel montant ?

L'avantage indûment perçu correspond à la différence, majorée de 25 %, entre :

- le montant du crédit d'impôt (dont a bénéficié l'établissement de crédit) lié à l'éco-prêt effectivement versé,
- et le montant du crédit d'impôt lié à l'éco-prêt dont aurait dû bénéficier l'emprunteur.

□ Selon quelle procédure ?

Préalablement, l'établissement de crédit doit :

- 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.

NB : lorsqu'il s'agit d'un éco-prêt Habiter Mieux c'est l'Anah qui est chargée de la relance

- 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".

● **Remboursement du capital restant dû**

□ Non-respect de l'affectation

Il y a non-respect de l'affectation lorsque, avant le remboursement intégral de l'éco-prêt, le logement est :

- transformé en local commercial ou professionnel,
- affecté à la location saisonnière,
- utilisé comme résidence secondaire.

Si tel était le cas :

- l'établissement de crédit devrait en être informé sans délai,
- le capital de l'éco-prêt restant dû devrait intégralement être remboursé,
- les fractions de crédit d'impôt restant à imputer ne pourraient plus être utilisées par l'établissement de crédit.

□ Destruction du logement

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

Par exception, l'éco-prêt peut être maintenu si la reconstruction du logement intervient dans les 4 ans suivant le sinistre.

□ Mutation entre vifs (vente, donation)

Toute mutation entre vifs du logement entraîne le remboursement intégral du capital de l'éco-prêt restant dû au plus tard lors de l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

● **Exigibilité conventionnelle immédiate de l'éco-prêt**

□ Dans quels cas ?

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).

□ Sous quelles conditions ?

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.