



## Eco Prêt

N° 2009-04 / A jour au 5 janvier 2012

[Loi de finances pour 2009 \(art. 99\)](#), [loi de finances pour 2012](#) (art. 81) et [LOFR du 28.12.11](#) (art. 43) / 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 / loi de Finances pour 2012 (art. 81) et LOFR du 28.12.11 (art. 43) / [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. A compter du 1er avril 2012 un éco-prêt pourra être accordé à un syndicat de copropriétaires.

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.

A compter du 1er avril 2012, un éco-prêt à taux zéro pourra être accordé au syndicat des copropriétaires. Il permettra de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs de l'immeuble, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf si ce dernier apporte la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Contrairement à l'éco-prêt individuel, l'éco-prêt collectif pourra être attribué pour le financement d'une seule action du bouquet de travaux. Il ne sera donc pas nécessaire de composer au minimum un bouquet de deux actions.

Un seul éco-prêt pourra être consenti par syndicat de copropriétaires.

Le montant du prêt ne pourra être supérieur à 30 000 € par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale.

Un copropriétaire souhaitant souscrire à l'éco-prêt collectif pourra bénéficier en outre d'un éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. La somme des deux prêts ne pourra cependant excéder la somme de 30 000 € au titre d'un même logement.

### 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.

#### 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/m<sup>2</sup>/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 ;
  - 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) ;
  - 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 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 :
  - 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.

### 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*).