



Éco-prêt à taux zéro copropriétés

Éco-PTZ

CCH : **D.319-1 à D.319-21** (modifié en dernier lieu par le décret n°**2024-849** du 19.7.24 : JO du 20.7.24) / arrêté NOR : **DEVU0903668A** du 30.3.09 : JO du 31.3.09 (modifié en dernier lieu par l'arrêté NOR : **VLOL2620605A** du 25.8.26 : JO du 27.8.26) / arrêté NOR : **DEVL1109911A** du 25.5.11 (modifié en dernier lieu par l'arrêté NOR : **ATDL2434978A** du 27.3.25 : JO du 29.3.25) / arrêté NOR **ECOT2013713A** du 29.6.20 : JO du 12.7.20 (modifié en dernier lieu par l'arrêté NOR : **ECOT2430597A** du 3.12.24 : JO du 5.12.24)

Éco-PTZ copro

CCH : **D.319-23 à D.319-34** (modifié en dernier lieu par le décret n°**2024-849** du 19.7.24 : JO du 20.7.24)

Éco-PTZ MPR copro

CCH : **D.319-52 à D.319-58** (modifié en dernier lieu par le décret n°**2024-849** du 19.7.24 : JO du 20.7.24)

Crédit d'impôt pour les prêteurs habilités

CGI : **art. 244 quater U** (modifié en dernier lieu par la loi de finances pour 2024 n°**2023-1322** du 29.12.23 : JO du 30.12.23)

L'Éco-PTZ copropriété permet de financer certains travaux de rénovation énergétique entrepris sur les parties et équipements communs d'un immeuble en copropriété, ainsi que certains travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives. La loi de finances pour 2024 (art. 71) a prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2027.

Deux types d'Éco-PTZ peuvent être accordés pour les syndicats de copropriétaires :

- Éco-PTZ copropriété, s'il n'est pas couplé avec une autre aide liée à l'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- Éco-PTZ MPR copro, lorsqu'il est couplé avec le dispositif d'aide MPR copropriété (**cf. Analyse juridique n°2024-04**).

Les règles régissant l'Éco-PTZ individuel dit "classique" s'appliquent à l'Éco-PTZ copropriété et à l'Éco-PTZ MPR copro sous réserve d'adaptations spécifiquement prévues.

Aussi, un copropriétaire peut, à titre individuel, solliciter un Éco-PTZ pour financer les travaux sur son propre logement (**cf. Analyse juridique n°2024-13**). Dès lors, trois types d'Éco-PTZ individuels sont mobilisables pour les propriétaires (hors syndicat de copropriétaires) :

- Éco-PTZ dit classique, s'il n'est pas couplé avec une autre aide existante pour l'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- Éco-PTZ Anah, lorsqu'il est couplé avec l'une des aides financières de l'Anah (hors dispositif d'aide MaPrimeRénov' (MPR) (**cf. Analyse juridique n°2024-02**) ;
- Éco-PTZ MPR, lorsqu'il est couplé avec le dispositif d'aide MPR (**cf. Analyse juridique n°2024-02**).

Champ d'application territorial

(CCH : D.319-16, I, D.319-23 et D.319-52)

Le dispositif d'aide Éco-PTZ copro s'applique en Hexagone, en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Conditions d'attribution

Le dispositif d'aide Éco-PTZ copro est accordé sans critère de ressources dès lors que des conditions sont respectées. Celles-ci tiennent :

- au statut du bénéficiaire ;
- à la copropriété ;
- à la durée de réalisation des travaux ;
- aux professionnels.

Conditions liées au statut du bénéficiaire

(CGI : art. 244 quater U, VI bis / CCH : D.319-1, D.319-24 et D.319-52)

L'Éco-PTZ copro est ouvert au syndicat de copropriétaires.

Conditions liées à la copropriété

(CGI : art. 244 quater U, VI bis, D / CCH : D.319-25 et D.319-52)

L'Éco-PTZ copro ne concerne que les copropriétés achevées depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux.

Cette condition ne s'applique pas dans le cadre d'un Éco-PTZ MPR copro.

Par ailleurs, la décision de recourir à ce prêt, tout comme celle de réaliser des travaux, nécessite un vote en assemblée générale des copropriétaires (cf. § Le vote en Assemblée générale des copropriétaires).

Conditions liées à la durée de réalisation des travaux

(CGI : art. 244 quater U, VI bis, D / CCH : D.319-25 et D.319-52)

L'Éco-PTZ copro n'est ouvert qu'à la condition que les travaux soient réalisés dans un délai de trois ans (hors cas d'exception) à compter de la date de signature par l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) du contrat.

Pour justifier le respect de cette condition l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) devra transmettre tous les éléments justifiant que les travaux pour lesquels Éco-PTZ copro a été souscrit ont été effectivement réalisés (cf. § Constitution du dossier de prêt).

Depuis le 1^{er} avril 2024 et dans le cas d'un Éco-PTZ MPR copro, l'emprunteur doit uniquement transmettre au prêteur la notification du versement de la subvention adressée par l'Anah.

Conditions liées au professionnel

(CCH : D.319-16, IV / CCH : D.319-23 et D.319-52)

Les travaux éligibles à l'Éco-PTZ copro doivent être réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité "Reconnu Garant de l'Environnement" (RGE) sauf dérogation (cf. § Travaux éligibles).

Lorsqu'un audit énergétique est nécessaire dans le cadre du dispositif Éco-PTZ copro, celui-ci doit respecter les modalités de réalisation attendues pour le bénéfice de l'aide MaPrimeRénov' (cf. **Analyse juridique n° 2024-02**).

Travaux éligibles

Les travaux permettant l'octroi d'un Éco-PTZ copro dépend de la localisation de l'immeuble pour lequel un Éco-PTZ copro.

Il n'est cependant pas possible de cumuler un Éco-PTZ copro avec un Éco-PTZ MPR copro (CCH : **D.319-52** / CGI : **art. 244 quater U, VI bis, B, 2°, al. 3**).

Ces travaux peuvent être réalisés dans (loi du 10.7.65 : art. 25, f) :

- les parties et équipements communs à la copropriété ;
- les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif.

Travaux éligibles dans le cadre d'un Éco-PTZ copro

(CGI : **art. 244 quater U, VI bis, B, 1°**)

La liste des travaux permettant l'attribution d'un Éco-PTZ copro diffère selon que l'immeuble est situé en hexagone ou en outre-mer.

Pour toutes les offres émises depuis le 1er septembre 2026, les nouveaux critères techniques des travaux éligibles à respecter sont ceux définis par l'arrêté du 30 mars 2009 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 25 août 2026.

En hexagone

(**arrêté du 30.3.09**)

Trois types de travaux réalisés par des professionnels sont éligibles :

- travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;
- des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif.

Par ailleurs, la décision de réaliser ces travaux en copropriété peut résulter d'un Diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique.

1. Travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement (arrêté du 30.3.09 : **art. 2 à 8 bis**)

Ouvrent droit à l'Éco-PTZ copro, les travaux listés ci-dessous respectant les caractéristiques techniques et modalités définies pour chacun d'eux par l'arrêté du 30 mars 2009 modifié :

- isolation thermique des rampants de toiture et plafonds de combles ;
- isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- isolation thermique des parois vitrées, à la condition que les matériaux utilisés viennent en remplacement de parois en simple vitrage ;
- installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- installation d'équipements de chauffage, et éventuellement, à titre complémentaire, de production d'eau chaude sanitaire, utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

- isolation des planchers bas correspondant à la totalité de la surface de planchers, hormis le cas où l'avance est attribuée à un syndicat de copropriétaires (offres émises depuis le 1^{er} juillet 2019).

À noter que depuis l'arrêté du 19 août 2019, les travaux induits ont évolués pour devenir des travaux nécessaires indissociablement liés. Concernant l'isolation des planchers bas, le texte précise qu'il s'agit des éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique, réseaux intérieurs, des éléments de maçonnerie, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et les éventuels travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal.

2. Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement (CCH : D.319-16, IV / arrêté du 30.3.09 : art. 11)

Pour toutes offres émises depuis le 1^{er} juillet 2025, une distinction est faite entre :

- les travaux réalisés dans un bâtiment (ou une partie de bâtiment) lorsqu'il ne comporte qu'un seul logement, ou pour les travaux réalisés dans un bâtiment collectif à usage principal d'habitation portant uniquement sur les parties privatives du logement ;
- les travaux réalisés dans un bâtiment (ou une partie de bâtiment) à usage principal d'habitation, lorsqu'il comporte plusieurs logements.

Dans le premier cas, ouvrent droit au dispositif Éco-PTZ au titre de cette catégorie de travaux, les emprunteurs qui, au regard des travaux réalisés, sont éligibles au dispositif d'aide MaPrimeRénov' pour la rénovation globale (cf. Analyse juridique n° 2024-02).

Dans le second cas, ouvrent droit au dispositif Éco-PTZ au titre de cette catégorie de travaux, les travaux qui permettent de justifier :

- d'une consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux, rapportée à la surface habitable de la maison, inférieure à 331 kWh/m² an ;
- d'un gain énergétique d'au moins 35 % par rapport à la consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire avant travaux.

Toutefois, les travaux ne doivent pas inclure la pose d'une chaudière à combustible fossile utilisant majoritairement le gaz comme source d'énergie, sauf lorsque les travaux ont fait l'objet d'un vote en assemblée générale avant le 1^{er} juillet 2025. Par ailleurs, et pour toute offre d'avance remboursable émise avant le 1^{er} janvier 2027, le gain énergétique d'au moins 35 % peut tenir compte de la pose d'une chaudière à combustible fossile utilisant majoritairement le gaz comme source d'énergie.

Dans les deux cas, préalablement à la réalisation des travaux et à l'issue, un audit énergétique (décret n° 2020-26 du 14.1.20 : art. 2) doit être réalisé par des entreprises qualifiées RGE Audit ou par un architecte formé à l'audit énergétique.

3. Des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif (arrêté du 30.3.09 : art. 12)

Ouvre droit à l'Éco-PTZ copro, les dispositifs d'assainissement non collectif qui ne consomment pas d'énergie et respectant les caractéristiques techniques de l'arrêté du 30 mars 2009 modifié.

Par ailleurs, et seulement dans ce cadre, l'entreprise réalisant ces travaux n'a pas à être titulaire d'un signe de qualité "RGE".

En outre-mer

(arrêté du 25.5.11 / arrêté du 30.3.09 : art. 12)

Trois types de travaux réalisés par des professionnels sont éligibles :

- travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement ;
- travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;
- travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif.

Les travaux ainsi listés sont applicables aux offres de prêts émises depuis le 1^{er} janvier 2021.

1. Travaux comportant au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement (arrêté du 25.5.11 : art. 2 à 6)

Ouvre droit à l'Éco-PTZ copro, les travaux listés ci-dessous respectant les caractéristiques techniques et modalités définies pour chacun d'eux par l'arrêté du 25 mai 2011 modifié :

- isolation thermique de la toiture ;
- isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- isolation thermique des parois vitrées à la condition que les matériaux utilisés viennent en remplacement de parois en simple vitrage et 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 performants. La dépose d'une cuve à fioul peut être incluse dans cette action ;
- isolation des planchers bas.

À noter que depuis l'arrêté du 19 août 2019, les travaux induits ont évolué pour devenir des travaux nécessaires indissociablement liés. Concernant l'isolation des planchers bas, le texte précise qu'il s'agit des éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique, réseaux intérieurs, des éléments de maçonnerie, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et les éventuels travaux d'adaptation ou de création d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal.

2. Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement (arrêté du 25.5.11 : art. 7 et 7 bis)

Une distinction est faite entre les territoires de Mayotte et les autres (Guadeloupe, Martinique, Guyane et La Réunion) seulement au regard des caractéristiques techniques devant être respectées par type de travaux réalisés.

Pour l'ensemble des territoires d'outre-mer, ouvre droit à l'Éco-PTZ copro, les logements qui respectent simultanément les exigences spécifiques de l'arrêté du 25 mai 2011 modifié pour les travaux concernant :

- protection de la toiture contre les rayonnements solaires ;
- protection des murs donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
- protection des baies donnant sur l'extérieur contre les rayonnements solaires ;
- perméabilité à l'air des portes et fenêtres limitée ;
- production d'eau chaude sanitaire par un système utilisant l'énergie solaire et doté de capteurs solaires.

3. Travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif (arrêté du 30.3.09 : art. 12)

Ouvrent droit à l'Éco-PTZ, les dispositifs d'assainissement non collectif qui ne consomment pas d'énergie et respectant les caractéristiques techniques de l'arrêté du 30 mars 2009 modifié.

Par ailleurs, et seulement dans ce cadre, l'entreprise réalisant ces travaux n'a pas à être titulaire d'un signe de qualité "RGE".

Travaux éligibles dans le cadre d'un Éco-PTZ MPR copro

(CH : D.319-52 / CGI : art. 244 quater U, VI bis, B, 2°)

Les travaux finançables par un Éco-PTZ MPR copro sont ceux financés par le dispositif d'aide "MPR copropriété" de l'Anah à destination du syndicat des copropriétaires. Il s'agit bien de compléter une aide distribuée par l'Anah.

Exemple : Si le syndicat des copropriétaires a bénéficié d'une aide de l'Anah au titre du dispositif d'aide MPR copro, alors la liste des travaux éligible dans le cadre de l'Éco-PTZ MPR copro est celle du dispositif MPR copro.

Montant et plafond de l'Éco-PTZ copro

Le montant de l'Éco-PTZ copro ne peut être supérieur au montant des dépenses prises en compte afférentes aux travaux éligibles soit :

- dans la limite d'un plafond (Éco-PTZ copro) ;
- diminué du montant de l'aide accordée au titre du dispositif d'aide MPR copro de l'Anah, dans la limite d'un plafond (Éco-PTZ MPR copro).

Montant de l'Éco-PTZ copro

(CCH : D.319-5 / CCH : D.319-23, D.319-52 et D.319-54)

Le montant de l'Éco-PTZ copro ne peut être supérieur au montant des dépenses prises en compte afférentes aux travaux éligibles, dans la limite d'un plafond.

À noter que ce montant peut être réduit à la demande de l'emprunteur (syndicat des copropriétaires).

Une même avance ne peut financer que la part des dépenses revenant à un unique logement.

Plafonds

(CCH : D.319-21, D.319-34 et D.319-54 / CGI : art. 244 quater U, VI bis, F)

- Éco-PTZ copro

Type de travaux	Plafond
Travaux comprenant 1 des 7 catégories de travaux éligibles	15.000 €
Travaux comprenant 2 des 7 catégories de travaux éligibles	25.000 €
Travaux comprenant 3 des 7 catégories de travaux éligibles	30.000 €
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	50.000 €
Travaux de réhabilitation du système d'assainissement non collectif	10.000 €
Travaux uniques d'isolation thermique des parois vitrés et portes donnant sur l'extérieur (sauf dérogation)	7.000 €

Le plafond maximal pour la copropriété dépend du nombre de logements détenus par les copropriétaires participant à l'avance remboursable.

Par exemple, si une copropriété est composée de 30 logements, mais que seuls 20 copropriétaires sont emprunteurs de l'Éco-PTZ copro, alors le plafond maximal pour une action sera de 300.000 € (20 x 15.000 €).

Le plafond des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale a été augmenté passant de 30.000 € à 50.000 € par logement par la loi de finances pour 2022. Cette augmentation s'applique aux Éco-PTZ copro émis depuis le 1er janvier 2022.

- **Éco-PTZ MPR copro**
 - Plafond dans la limite du reste à charge : 50.000 €

Pour rappel le montant de l'avance remboursable sans intérêt ne peut excéder la différence entre :

- d'une part, le montant Toutes taxes comprises (TTC) des dépenses qui peuvent donner lieu à l'aide MPR copro ;
- d'autre part, le montant accordé au syndicat de copropriétaires par l'Anah au titre du dispositif d'aide MPR copro au titre des dépenses éligibles.

Par ailleurs, le montant de l'Éco-PTZ MPR copro est retenu dans la limite du produit entre le plafond de 50 000 € et le nombre de logements détenus par des copropriétaires participant à l'avance remboursable.

La loi de finances pour 2024 fixe à 50.000 € le plafond des Éco-PTZ MPR copro émis depuis le 1^{er} avril 2024 (cf. **Analyse juridique n°2024-01**).

Dépenses prises en compte

(CCH : **D.319-17**, **D.319-32** et **D.319-52**)

Les dépenses prises en compte, dans le cadre des travaux éligibles, pour déterminer le montant de l'Éco-PTZ copro sont :

- 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 ou autres études techniques nécessaires à la réalisation des travaux ;
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage souscrite le cas échéant par l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) ;
- le coût des travaux nécessaires, indissociablement liés à la bonne exécution ou à la bonne réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ou permettant l'atteinte d'une performance énergétique globale dans la limite de 30 % du montant des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Attribution d'un Éco-PTZ copro complémentaire

(CGI : **art. 244 quater U, VI bis et VI ter** / CCH : **D.319-21** et **D.319-52**)

Dans un délai de cinq ans à compter de l'émission du premier Éco-PTZ (individuel ou copropriété), l'emprunteur peut souscrire pour le même logement à un Éco-PTZ dit "complémentaire" (individuel ou copropriété) dans la limite du plafond défini par la nature de l'Éco-PTZ initial dès lors que ce nouvel Éco-PTZ permet de financer au moins un type de travaux éligibles (cf. § Travaux éligibles).

Ainsi, les combinaisons suivantes sont possibles :

- Éco-PTZ copro initial - Éco-PTZ copro complémentaire (CGI : [art. 244 quater U, VI bis, H](#)) ;
- Éco-PTZ individuel initial - Éco-PTZ copro complémentaire (CGI : [art. 244 quater U, VI bis, E](#)) ;
- Éco-PTZ copro initial - Éco-PTZ individuel complémentaire (CGI : [art. 244 quater U, VI ter](#)).

Exemple :

Type de travaux	Éco-PTZ copro initial	Éco-PTZ copro complémentaire	Plafond
Travaux comprenant 1 des 7 catégories de travaux éligibles	10 000€	Jusqu'à 5.000€ maximum	15.000 €
Travaux comprenant 2 des 7 catégories de travaux éligibles	10 000€	Jusqu'à 15 000€ maximum	25.000 €
Travaux comprenant 3 des 7 catégories de travaux éligibles	10 000€	Jusqu'à 20.000 € maximum	30.000 €
Travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale	10 000€	Jusqu'à 40.000 € maximum	50.000 €

La loi de finances pour 2024 ouvre la possibilité de souscrire un Éco-PTZ copro complémentaire, quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale dans un montant maximum de 30.000 euros pour les Éco-PTZ copro émis depuis le 1^{er} avril 2024 (CGI : [art. 244 quater U, VI bis, F](#)).

Par ailleurs, le plafond de l'Éco-PTZ MPR copro étant fixé à 50.000 € pour les Éco-PTZ émis depuis le 1^{er} avril 2024, l'Éco-PTZ complémentaire pourra également permettre d'atteindre ce plafond (CGI : [art. 244 quater U, VI bis, F](#)).

Constitution du dossier de prêt

Pour pouvoir obtenir un Éco-PTZ copro, il est impératif d'obtenir l'autorisation d'y souscrire au travers d'un vote lors d'une assemblée générale de la copropriété. Par ailleurs l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) devra fournir des pièces justificatives :

- à l'appui de sa demande d'avance ;
- à l'issue des travaux réalisés.

Pour rappel, que ce soit pour un éco-PTZ copro classique ou pour un éco-PTZ copro couplé avec les aides de l'Anah, les formulaires de demande d'éco-PTZ copro sont les mêmes. Toutefois, ils varient selon le projet de travaux envisagé et le lieu du logement concerné. Ainsi, depuis le 1^{er} juillet 2025, les formulaires de demandes sont :

- Pour l'hexagone
 - éco-PTZ copro par action : annexe 1 et 2 de l'arrêté du 27 mars 2025 ;
 - éco-PTZ copro performance globale : annexe 3 de l'arrêté du 27 mars 2025 ;
 - éco-PTZ assainissement non-collectif : annexe 4 de l'arrêté du 27 mars 2025.
- Pour l'outre-mer
 - éco-PTZ copro par action : annexe 6 et 7 de l'arrêté du 27 mars 2025 ;
 - éco-PTZ copro performance globale : annexe 8 de l'arrêté du 27 mars 2025 ;
 - éco-PTZ assainissement non-collectif : annexe 9 de l'arrêté du 27 mars 2025.

Pour ailleurs, lorsque la demande d'un éco-PTZ est couplée avec une demande de Prêt à taux zéro (PTZ), le formulaire de demande à remplir est celui prévu par l'annexe 5 de l'arrêté du 27 mars 2025.

Depuis le 20 août 2019, il est possible de demander un Éco-PTZ copro même si les travaux ont débuté avant l'émission de l'offre de prêt. Ces travaux ne doivent toutefois pas avoir été commencés plus de trois mois avant cette émission.

Le vote en Assemblée générale des copropriétaires

Dans le cadre de la souscription d'un Éco-PTZ copro la majorité requise pour décider de sa souscription est la majorité absolue (loi du 10.7.65 : art. 25, f).

Par exemple, des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives (remplacement de fenêtres) sont décidés en assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Certains copropriétaires concernés par la réalisation de ces travaux souhaitent bénéficier d'un emprunt collectif. La décision de recourir à cet emprunt sera également prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Pièces à transmettre lors de la demande

(CCH : D.319-19, D.319-33 et D.319-54 / CGI : art. 244 quater U, VI bis, D)

Lors de sa demande, l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) devra transmettre au prêteur et au plus tard à la date de signature du contrat définitif, les pièces justificatives suivantes :

- le nombre total de logements dans la copropriété ;
- le nombre total de bâtiments dans la copropriété ;
- le nombre de bâtiments de la copropriété qui font l'objet des travaux ;
- le nombre de copropriétaires participant à l'avance ;
- le descriptif des travaux prévus, faisant notamment apparaître le montant prévisionnel des travaux éligibles, signé par l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) et par chaque entreprise réalisant des travaux de performance énergétique, pour les travaux qu'elle réalise et les éventuels travaux nécessaires, indissociablement liés à ces travaux, dont elle atteste également l'éligibilité ;
- l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités et caractéristiques permettant de rendre éligible les travaux réalisés (cf. § Travaux éligibles).

Dans le cadre des Éco-PTZ MPR copro, l'emprunteur doit fournir à l'appui de sa demande d'Éco-PTZ, la décision d'octroi de l'aide MPR copro qui lui a été adressée par l'Anah et qui doit être datée de moins de deux ans avant l'émission du prêt. La décision d'octroi se substitue à la production des descriptifs, devis et factures.

L'ensemble des éléments devront être fournis préalablement à la réalisation des travaux.

Pièces à transmettre à l'issue de la réalisation des travaux

Principe

(CCH : D.319-20, D.319-53 et D.319-57)

Par principe, l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) aura un délai de trois ans, à compter de la date de signature du contrat de l'Éco-PTZ copro, pour réaliser les travaux et transmettre les pièces suivantes :

- l'ensemble des factures détaillées associées, justifiant du respect des caractéristiques techniques et modalités éligibles (cf. § Travaux éligibles) ;

- dans le cas où la nature, le montant des travaux éligibles ou l'entreprise réalisant les travaux diffèrent de ceux prévus initialement, un nouveau descriptif des travaux réalisés faisant notamment apparaître le montant définitif des travaux éligibles, signé par chaque entreprise réalisant des travaux de performance énergétique, pour les travaux qu'elle a réalisés et les éventuels travaux nécessaires, indissociablement liés à ces travaux dont elle a également attesté l'éligibilité.

Dans le cas d'un Éco-PTZ MPR copro, la notification du versement de l'aide MPR copro adressée au syndicat de copropriétaires par l'Anah tient lieu de justification de la réalisation effective des travaux. L'Anah, ou son délégataire, notifie le retrait de l'aide MPR copro à l'établissement prêteur par l'intermédiaire de la SGFGAS.

Dérogation

(CCH : D.319-20 / arrêté NOR : ECOT2013713A du 29.6.20)

L'emprunteur peut solliciter, au plus tard trois mois avant son expiration, un allongement du délai pour la réalisation des travaux et la transmission de l'ensemble des justificatifs obligatoires par une demande motivée déposée auprès du prêteur (établissement de crédit, société de financement ou société de tiers-financement) dans les quatre situations suivantes dûment justifiées :

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

En cas d'absence de réponse dans les deux mois suivant la transmission de la demande motivée et des pièces, y compris celles complémentaires demandées par le prêteur, la demande d'allongement du délai est réputée rejetée, et les avantages financiers du prêt réglementé sont perdus pour les opérations non terminées à la date d'achèvement prévue.

Les modalités de l'allongement, et les conditions dans lesquelles il peut être accordé par les prêteurs habilités ou la SGFGAS, sont définies par l'arrêté du 29 juin 2020 modifié en dernier lieu par l'arrêté du 3 décembre 2024. Par délégation de la direction générale du Trésor, lorsque l'emprunteur sollicite un premier ou un second allongement du délai de réalisation des travaux, pour une raison autre que la force majeure, l'allongement est accordé directement par le prêteur (arrêté du 29.6.20 : art. 2).

Ainsi, l'emprunteur adresse sa demande au prêteur, qui la transmet, accompagnée des pièces justificatives, à la SGFGAS. L'emprunteur joint à l'appui de sa demande les documents justifiants sa situation, notamment :

- en cas de maladie, d'accident ayant entraîné une incapacité temporaire de travail ou de décès : un arrêt de travail, un certificat médical, un acte de décès ;
- en cas de procédure contentieuse liée à la réalisation de l'opération :
 - un acte introductif d'instance ou justificatif d'un recours administratif ou judiciaire ;
 - une décision ou acte administratif ou judiciaire affectant le délai de réalisation des travaux, notamment relatif au permis de construire ;
 - un extrait du Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) en cas de liquidation judiciaire ou de redressement judiciaire ;
 - un procès-verbal établi par un huissier de justice à la demande du tribunal constatant la malfaçon ou l'inachèvement des travaux ;
 - un rapport d'expertise judiciaire ;
 - une mise en demeure, adressée au contractant, de livraison des travaux dans les délais prévus au contrat ;
- en cas de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou de catastrophe technologique : un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique mentionnant la commune concernée par l'opération.

Lorsque l'emprunteur sollicite un allongement du délai de réalisation des travaux en cas de force majeure ayant une incidence sur la réalisation de l'opération (en joignant tout document permettant de le justifier), ou après deux premiers allongements de délai accordés dans les autres cas, l'allongement

est accordé par la direction générale du Trésor (arrêté du 29.6.20 : art. 3). Ainsi, l'emprunteur adresse sa demande au prêteur, qui la transmet, accompagnée des pièces justificatives, à la SGFGAS. Après analyse, cette dernière adresse un avis à la direction générale du Trésor qui se prononce sur la demande d'allongement. La décision d'allongement du délai peut être confiée à la SGFGAS, par délégation de la direction générale du Trésor. La décision est transmise par la SGFGAS à l'établissement de crédit, à la société de financement ou, à la société de tiers-financement, qui en informe l'emprunteur.

À savoir

- la décision d'allongement de délai peut être confiée par la direction générale du Trésor à la SGFGAS ;
- dans certains cas, (maladie, accident, reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle), la décision d'allongement des délais est accordée directement par le prêteur lorsque l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) sollicite un premier ou un second allongement du délai de réalisation des travaux.

Modalité de versement et de remboursement

Modalité de versement

(CCH : D.319-6 et D.319-54 / CGI : art. 244 quater U, VI bis, D)

Le versement de l'Éco-PTZ copro par le prêteur à l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) 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 (syndicat des copropriétaires) jusqu'à la date de clôture de l'Éco-PTZ copro.

Le mode de versement sur présentation des factures peut conduire, avec l'accord du prêteur, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis, sous réserve de respecter les caractéristiques financières de l'Éco-prêt copro.

Aucun versement ne peut intervenir après un délai de trois mois suivant la date de clôture de l'Éco-PTZ copro.

En cas d'Éco-PTZ MPR copro, la décision d'octroi de l'aide datée de moins de six mois suffit pour permettre le versement en une ou plusieurs fois du montant de l'Éco-PTZ.

Modalité de remboursement

(CCH : D.319-8 et D.319-27-1 / CGI : art. 244 quater U, VI bis, F, al. 2)

Le remboursement de l'Éco-PTZ copro s'effectue par mensualités ou trimestrialités constantes sur une durée de 15 ans. Elle sera de 20 ans dès lors que les travaux financés par l'Éco-PTZ copro permettent une amélioration de la performance énergétique globale du logement (cf. **Analyse juridique n° 2021-15**). Depuis le 1^{er} avril 2024, le délai est également porté à 20 ans pour l'Éco-PTZ MPR copro.

Toutefois, la durée de la période de remboursement peut être inférieure, à la demande de l'emprunteur (syndicat des copropriétaires), dans la limite d'une durée minimum fixée de trois ans.

À savoir

Chaque copropriétaire est tenu de participer au remboursement de l'Éco-PTZ copro à hauteur de la quote-part de son ou de ses lots de copropriété. Sa participation sera versée au syndicat qui procèdera au reversement au prêteur.

En cas de non-respect de l'affectation

(CCH : D.319-3)

Tant que l'Éco-PTZ copro n'est pas intégralement remboursée, l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) 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'Éco-PTZ copro 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.

En cas de destruction du logement

(CCH : D.319-3)

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

L'Éco-PTZ copro peut toutefois être maintenu dès lors que la reconstruction du logement intervient dans les quatre ans suivant le sinistre.

En cas de vente d'un logement au sein de la copropriété

(CCH : D.319-4, D.319-27 et D.319-52)

Lors de la vente d'un lot de copropriété ayant bénéficié d'un Éco-PTZ copropriété, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles.

Il est, toutefois, possible en cas d'accord entre les parties, de transmettre l'obligation de payer ces sommes au nouveau copropriétaire. Dans ce cas, le notaire informe le syndic de ces accords.

Garantie de l'Éco-PTZ copro

(CCH : D.312-3-1)

Contrairement à l'Éco-PTZ individuel, la garantie de l'État ne peut être accordée pour l'Éco-PTZ copro.

Néanmoins, le syndicat des copropriétaires, titulaire du prêt, doit être garanti par une caution solidaire, obligatoire s'agissant d'un prêt collectif octroyé au syndicat (loi du 10.7.65 : art. 26-7).

Établissements accordant l'Éco-PTZ copro

(CCH : D.319-23, D.319-28, D.319-29, D.319-55 et D.319-58)

Si le prêteur apprécie librement la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) (CCH : D.319-7), il doit être habilité par l'État pour accorder un Éco-PTZ copro ou un Éco-PTZ MPR copro.

Seuls les établissements de crédit, les sociétés de financement ou les sociétés de tiers- financement qui ont signé un avenant à la convention avec l'État relative à l'Éco-PTZ (CCH : D.319-11), conforme à un avenant type, sont habilités à accorder un Éco-PTZ copro ou un Éco-PTZ MPR copro et ainsi bénéficier du crédit d'impôt.

L'État confie à la SGFGAS, au travers d'une convention, la gestion, le suivi et le contrôle du crédit d'impôt. Les établissements de crédit, les sociétés de financement ou les sociétés de tiers-financement, doivent conclure avec la SGFGAS un avenant à la convention relative à l'Éco-PTZ (CCH : D.319-12), conforme à un avenant type.

Les relations entre l'Anah et la SGFGAS sont définies par une convention signée entre l'Anah, la SGFGAS et l'État (CCH : D.319-43).

La liste des établissements de crédit affiliés est disponible sur le site de la [SGFGAS](#).

À savoir

- pour en savoir plus sur les modalités de calcul du crédit d'impôt : CGI annexe III : [art. 49 septies ZZB bis](#) ;
- pour en savoir plus sur les conditions dans lesquelles les prêteurs peuvent distribuer les Éco-PTZ copro : arrêté NOR : [DEVU0907625A](#) du 4.5.09 (modifié en dernier lieu par l'arrêté NOR : [ETLL1426982A](#) du 23.12.14).

Frais annexes

Conformément à la convention-type signée entre l'État et les prêteur, aucun versement autre que le remboursement du capital emprunté ne peut être exigé de l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) sauf les cas de réaménagement de l'Éco-PTZ copro 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-PTZ copro.

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 (syndicat des copropriétaires) est une personne physique (ou un associé personne physique d'une société civile non soumise à l'IS).

En outre, lorsque l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) 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 12 ans.

Enfin, en cas de remboursement anticipé total ou partiel de l'Éco-prêt, aucune indemnité ne peut être demandée à l'emprunteur (syndicat des copropriétaires).

Règle des cumuls avec d'autres dispositifs d'aides

Le syndicat de copropriétaires ayant souscrit un Éco-PTZ copro peut également bénéficier :

- de l'aide MPR copro en faveur des syndicats de copropriétaires, l'octroi de cette dernière déclenchera d'ailleurs l'éligibilité à l'Éco-PTZ MPR copro ;
- des aides des collectivités territoriales en faveur du développement durable.

Par ailleurs, le copropriétaire **à titre personnel** peut également souscrire :

- à un prêt conventionné (CCH : D.331-72) ;
- à un PTZ (cf. [Analyse juridique n°2023.-06](#)) ;
- aux aides de l'Anah ;
- aux aides des collectivités territoriales en faveur du développement durable ;
- la déduction de charges pour la détermination des revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs ;
- MaPrimeRénov' (MPR), (cf. [Analyse juridique n°2024-02](#)) la constitution des dossiers de demande d'Éco-PTZ copro et leur instruction sont simplifiées afin de faciliter leur cumul. L'Anah se charge depuis le 1^{er} juillet 2022, de transmettre le dossier à un établissement prêteur (loi de finances 2022 : art. 86).

Sanctions en cas de non-respect de la réglementation

Durant la durée de remboursement de l'Éco-PTZ copro, et tant que celle-ci n'est pas intégralement remboursée, l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) tout comme l'entreprise ayant réalisée les travaux et le prêteur s'expose à des sanctions s'il apparaît que les conditions de travaux fixées pour l'octroi de l'Éco-PTZ copro (CGI : art. 244 quater U,I,2) n'ont pas été respectées.

Ces sanctions peuvent être :

- pour le prêteur, le remboursement du crédit d'impôt à l'administration fiscale ;
- pour l'entreprise qui a réalisé et attesté des travaux, une amende ;
- pour l'emprunteur (syndicat des copropriétaires), le remboursement de l'avantage indûment perçu.

Organisme contrôleur

(CCH : D.319-13)

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.

Sanctions encourues en cas de non-respect de la réglementation en vigueur

Par l'entreprise ayant réalisée et attestée des travaux

(CCH : D.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, 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.

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.

L'amende est recouvrée au profit de l'État par les comptables de la direction générale des finances publiques.

Par l'emprunteur (syndicat des copropriétaires)

(CCH : D.319-14, D.319-15 et D.319-56)

Le contrat de l'Éco-PTZ copro doit indiquer les sanctions en cas de non-respect de la réglementation en vigueur dans les conditions générales du contrat de prêt. Aussi, le prêteur peut prévoir expressément de rendre immédiatement exigible le remboursement de l'Éco-PTZ copro. Par ailleurs, le contrat doit également indiquer les obligations d'information incombant à l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) notamment en cas de changement de situation.

De plus, lorsque l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) 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.

Par ailleurs, une société de gestion agissant pour le compte de l'État peut effectuer des contrôles au sein des établissements de crédit, des sociétés de financement ou des sociétés de tiers-financement selon les modalités définies par la convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du budget, du logement et de l'environnement. En cas de contrôle faisant apparaître que le bénéficiaire emprunteur (syndicat des copropriétaires) a établi de fausses déclarations visant à justifier la réalisation ou l'éligibilité des travaux, cet organisme met en œuvre la procédure de proposition de recouvrement de l'avantage indûment perçu.

L'avantage indûment perçu correspond à la différence, majorée de 25 %, entre le montant du crédit d'impôt correspondant à l'avance effectivement versée et le montant du crédit d'impôt correspondant à l'avance dont aurait dû bénéficier l'emprunteur (syndicat des copropriétaires).

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 (syndicat des copropriétaires) 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 (syndicat des copropriétaires) ;
- proposer par courrier une régularisation à l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) redevable d'un avantage indûment perçu à la "date de clôture de l'Éco-PTZ copro" (date de transmission à l'établissement de crédit des justificatifs de réalisation et d'éligibilité des travaux). Cette régularisation consiste pour l'emprunteur (syndicat des copropriétaires) 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-PTZ copro 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-PTZ copro". 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).

Dans le cas d'un Éco-PTZ MPR copro, c'est l'Anah qui effectue la relance auprès des syndicats de copropriétaires. Parallèlement, l'Anah transmet à l'établissement prêteur, par l'intermédiaire du SGFGAS, dans le même délai que la relance, le signalement des opérations pour lesquelles les emprunteurs n'ont pas justifié du bénéfice de l'aide MPR copro.

Au vu de ces informations, le ministre chargé du logement demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur (syndicat des copropriétaires), lequel est recouvré par les comptes du Trésor.

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux