RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Extrait du
Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Identifiant juridique : BOI-BIC-RICI-10-110-10-20160504
Date de publication : 04/05/2016
Date de fin de publication : 07/08/2017

BIC - Réductions et crédits d'impôt - Crédit d'impôt au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt pour le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens - Champ d'application

Positionnement du document dans le plan :

BIC - Bénéfices industriels et commerciaux
Réductions et crédits d'impôt
Titre 1 : Crédits d'impôt
Chapitre 11 : Crédit d'impôt au titre des avances remboursables ne portant pas intérêt pour le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens
Section 1 : Champ d'application

Sommaire :

I. Champ d'application du crédit d'impôt dit « éco-prêt à taux zéro »
A. Établissements de crédit et sociétés de financement concernés par le crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro
B. Opérations éligibles au crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro
1. Bénéficiaires des avances remboursables
2. Bâtiments et logements éligibles
a. Définition de la résidence principale
b. Respect de la condition liée à la résidence principale
3. Travaux éligibles
a. Nature des travaux à réaliser
b. Précisions sur la nature des travaux à effectuer
c. Conditions de réalisation des travaux
4. Cumul
5. Unicité
a. Unicité de l'éco-prêt "individuel"
b. Unicité de l'éco-prêt "copropriétés"
6. Justificatifs à fournir par l'emprunteur
II. Caractéristiques financières de l'avance
A. Plafonds
B. Nature des dépenses couvertes par l'avance
C. Modalités de versement de l'avance
D. Remboursement de l'avance
III. Durée d'application

I. Champ d'application du crédit d'impôt dit « éco-prêt à taux zéro »

A. Établissements de crédit et sociétés de financement concernés par le crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro

1

Le crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro codifié à l'article 244 quater U du code général des impôts (CGI) est un dispositif institué au profit des établissements de crédit et des sociétés de financement mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale.

10

Pour bénéficier du crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro, les établissements de crédit et les sociétés de financement doivent avoir conclu une convention avec l'État, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint du Ministre chargé de l'économie, du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'environnement. Cette convention autorise les établissements de crédit et les sociétés de financement à distribuer des avances remboursables sans intérêt pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements utilisés ou destinés à être utilisés comme habitation principale conformément aux dispositions des articles R. 319-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

B. Opérations éligibles au crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro

20

Le crédit d'impôt éco-prêt à taux zéro est attribué à raison d'avances remboursables sans intérêt émises afin de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale des logements utilisés ou destinés à être utilisés comme habitation principale ou des bâtiments d'une copropriété lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation et utilisés, ou destinés à être utilisés, en tant que résidence principale.

1. Bénéficiaires des avances remboursables

30

L'avance remboursable peut être octroyée aux emprunteurs suivants (CGI, art. 244 quater U, I-3 et VI bis) :

- des personnes physiques ;

- des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique ;

- des syndicats de copropriétaires.

L'avance remboursable peut être octroyée pour financer des travaux effectués :

- soit pour le compte de l'emprunteur dans un logement dont il est propriétaire ;

- soit pour le compte du syndicat de copropriété, dont est membre l'emprunteur, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif prévus au f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans la copropriété dont fait partie un logement dont est propriétaire l'emprunteur ;

- soit concomitamment pour le compte de l'emprunteur dans un logement dont il est propriétaire et pour le compte du syndicat de copropriété, dont est membre l'emprunteur, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif prévus au f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans la copropriété dont fait partie ce logement. Le régime s'applique également à des co-emprunteurs ;

- soit pour le compte du syndicat de copropriétaires emprunteur, représenté par le syndic, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif prévus au f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation, détenus par l'une des personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du I de l'article 244 quater U du CGI et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale.

Remarque : Les travaux d'intérêt collectif prévus au f de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'entendent des travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre réalisés sur les parties privatives.

2. Bâtiments et logements éligibles

40

L'avance remboursable peut être octroyée pour financer des travaux dans les logements achevés avant le 1er janvier 1990, situés sur le territoire national et utilisés, ou destinés à être utilisés, comme résidence principale (CGI, art. 244 quater U, I-1 et CCH, art. R. 319-16).

Remarque : Cette condition d'ancienneté ne s'applique pas lorsque l'avance remboursable finance des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) au titre de la lutte contre la précarité énergétique (CGI, art. 244 quater U, I-2).

Pour les offres d'avances émises à compter du 1er janvier 2015, le dispositif est étendu aux logements dont le permis de construire a été déposé avant le 1er mai 2010 pour les départements de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane, de La Réunion et de Mayotte (CGI, art. 244 quater U, I-1).

L'avance remboursable peut être également octroyée pour financer des travaux dans les bâtiments d'une copropriété achevés avant le 1er janvier 1990, situés sur le territoire national et dont 75 % des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation et utilisés, ou destinés à être utilisés, en tant que résidence principale (CGI, art. 244 quater U, VI bis et CCH, art. R. 319-32).

De même, pour les offres d'avances émises à compter du 1er janvier 2015, le dispositif est étendu aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé avant le 1er mai 2010 pour les départements de Guadeloupe, de Martinique, de Guyane, de La Réunion et de Mayotte (CGI, art. 244 quater U, I-1).

a. Définition de la résidence principale

50

Le logement pour lequel l'avance remboursable est octroyée doit être utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale. Cette condition est exigée soit de l'emprunteur, soit des personnes destinées à occuper ce logement lorsque celui-ci est donné en location, soit de l'associé personne physique lorsque l'emprunteur est une société civile satisfaisant aux conditions prévues au 2° ou du 4° du 3 du I de l'article 244 quater U du CGI et que le logement est mis à disposition de cet associé.

Il est rappelé que les logements donnés en location sont éligibles au dispositif, qu'il s'agisse de logements donnés en location par des personnes physiques ou des sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique.

Conformément à l'article R. 318-7 du CCH, est considéré comme résidence principale un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur ou, lorsque le logement est donné en location ou mis à disposition gratuitement, par les personnes destinées à occuper le logement.

La définition de l'habitation principale n'est donc pas la même que celle applicable en matière de plus-values immobilières (CGI, article 150 U,II).

b. Respect de la condition liée à la résidence principale

60

L'utilisation du logement en tant que résidence principale doit être effective au plus tard dans un délai de six mois à compter de la « date de clôture de l'avance ». La date de clôture de l'avance s'entend de la date à laquelle l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant des travaux réalisés, dans la limite de deux ans -ou trois ans lorsque l'emprunteur est un syndicat de copropriétaires- à compter de la date de l'émission de l'offre de prêt. Ce délai de réalisation des travaux est porté à trois ans, quelle que soit la qualité de l'emprunteur, pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016 en application de l'article 108 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016.

La condition relative à l'utilisation du logement en tant que résidence principale doit être satisfaite aussi longtemps que l'avance n'est pas intégralement remboursée. Ainsi, un logement pour lequel une avance a été émise ne peut être ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels, ni affecté à la location saisonnière, ni utilisé comme résidence secondaire pendant la période qui court de l'émission de l'avance à la fin de son remboursement sous peine de remboursement intégral du capital de l'avance restant dû ou de la quote-part du capital restant dû au titre du logement concerné (CCH, art. R. 319-3 et CCH, art. R. 319-26). La survenance d'une de ces situations doit être signalée sans délai à l'établissement de crédit ou à la société de financement.

La transformation en locaux professionnels ou l'affectation à la location saisonnière est avérée dès lors qu'elle concerne plus de 50 % de la surface habitable du logement.

En cas de destruction du logement avant que l'avance ne soit intégralement remboursée, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Conformément aux dispositions de l'article R. 319-4 du CCH, toute mutation entre vifs des logements ayant bénéficié de l'avance entraîne le remboursement intégral du capital restant dû, au plus tard au moment de l'accomplissement des formalités de publicité foncière de la mutation. La mutation doit être déclarée à l'établissement de crédit ou à la société de financement dès la signature de l'acte authentique qui la constate.

Remarque : Il est précisé que les dispositions relatives aux mutations entre vifs prévues à l'article R. 319-4 du CCH ne s'appliquent pas aux avances consenties aux syndicats de copropriétaires (CCH, art. R. 319-27). Les dispositions de l' article 26-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'appliquent à ces avances.

65

Sans préjudice des indications apportées au **I-B-2-b § 60**, si, postérieurement à l'émission de l'offre de prêt, la condition des 75 % des lots affectés à la résidence principale (cf. **I-B-2 § 40**) n'est plus respectée, le remboursement de l'intégralité de l'avance n'est pas exigé et le crédit d'impôt (tel que calculé au BOI-BIC-RICI-10-110-20) n'est pas remis en cause. Seule fait l'objet d'un arrêt d'imputation la quote-part des fractions de crédit d'impôt relative au logement qui n'est plus utilisé en tant que résidence principale (BOI-BIC-RICI-10-110-30 au I-D-1 § 50).

Remarque : Lorsque l'avance remboursable finance des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'ANAH au titre de la lutte contre la précarité énergétique (CGI, art. 244 quater U, I-1° bis), les conditions d'affectation du logement propres à l'éco-PTZ et mentionnées aux **I-B-2-a et b § 50 et 60** ne s'appliquent pas. Toutefois, des conditions d'affectation du logement sont exigées des bénéficiaires et sont contrôlées par l'ANAH conformément aux dispositions de l'article R. 321-20 du CCH.

3. Travaux éligibles

a. Nature des travaux à réaliser

70

L'avance remboursable peut être accordée pour financer les travaux d'économie d'énergie suivants (CGI, art. 244 quater U, I-2, CCH, art. R. 319-16, arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens et arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens) :

- soit des travaux correspondant à une action (dans les cas d'un éco-prêt complémentaire et d'un éco-prêt "copropriétés", cf. I-B-5-a et b § 160 et 165) ou à une combinaison (un « bouquet de travaux ») d'au moins deux actions efficaces d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :

a. travaux d'isolation thermique des toitures,

b. travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur,

c. travaux d'isolation thermique des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur,

d. 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,

e. travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable,

f. travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

- soit des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement et ayant ouvert droit à une aide accordée par l'ANAH au titre de la lutte contre la précarité énergétique. Ces travaux

s'entendent des travaux ayant donné lieu au bénéfice de l'aide mentionnée au deuxième alinéa du 1 de l'annexe au décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (CCH, art. R. 319-35) ;

- soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement en limitant la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires en dessous d'un certain seuil ;

- soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif, par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

Pour que les travaux précités soient éligibles au dispositif, des exigences de performance énergétiques des équipements, produits et ouvrages mis en place sont à respecter. Ces exigences sont définies dans l'arrêté du 30 mars 2009 et dans l'arrêté du 25 mai 2011.

b. Précisions sur la nature des travaux à effectuer

80

Pour chacune des actions constituant le « bouquet de travaux » correspondant aux combinaisons mentionnées au 1° du 2 du I de l'article 244 quater U du CGI, des exigences de performance énergétiques des équipements, produits et ouvrages mis en place sont à respecter et sont définies au titre I de l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens et au titre I de l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

A titre d'exemple, en métropole, il est donc possible de bénéficier du prêt en composant un bouquet de travaux constitué :

- de l'isolation des murs du logement, sous réserve de mettre en œuvre un isolant présentant une résistance thermique R, supérieure ou égale à 3,7 (m².K)/W ;

- et du remplacement des fenêtres du logement par des fenêtres performantes qui doivent présenter un coefficient de transmission thermique Uw inférieur ou égal à 1,3 W/(m².K) et un facteur de transmission solaire Sw supérieur ou égal à 0,3.

Les caractéristiques de performance des produits ou équipements utilisés sont définies au sein de l'arrêté du 30 mars 2009.

Par ailleurs, il est précisé que, hormis les cas où l'avance est attribuée à un syndicat de copropriétaires, lorsque les travaux portent sur des éléments multiples, il est nécessaire de procéder aux travaux sur une partie significative de ces éléments.

Pour que les actions d'isolation thermique et de remplacement de fenêtres soient éligibles, les travaux doivent être réalisés comme suit :

- pour les travaux d'isolation thermique des toitures : les travaux doivent conduire à isoler l'ensemble de la toiture (sous réserve des précisions du **I-B-3-b § 90** pour les toitures à la « Mansart ») ;

- pour les travaux d'isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur : les travaux doivent conduire à isoler au moins 50 % de la surface totale des murs du logement donnant sur l'extérieur ;

- pour les travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur : les travaux doivent conduire à remplacer au moins la moitié des fenêtres et portes-fenêtres du logement.

90

Précisions sur les toitures à la « Mansart » : les combles à la « Mansart » sont des combles dont chaque versant est formé de deux pentes différentes. Pour l'application de l'éco-prêt, les pans de toiture de pente supérieure à 60° sont assimilés aux murs du logement et les pans de toiture de pente inférieure ou égale à 60° sont assimilés à sa toiture.

Ainsi, en métropole :

- l'isolation du premier pan d'un « Mansart », s'il est de pente supérieure à 60°, devra respecter les exigences techniques applicables aux murs, définies à l'article 4 de l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens. Il comptera dans l'obligation d'isoler au moins 50% de la surface des murs ;

- l'isolation du second pan, s'il est de pente inférieure ou égale à 60°, devra respecter les exigences techniques applicables aux toitures, définies à l'article 3 de l'arrêté du 30 mars 2009. Il comptera dans l'obligation d'isoler l'ensemble de la toiture ;

- l'isolation complète du « Mansart » (isolation du pan assimilé à un mur et isolation du pan assimilé à la toiture) constituera, sous réserve du respect des conditions de l'arrêté, deux actions d'un bouquet de travaux.

100

Les travaux d'économie d'énergie permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement doivent, pour être éligibles, permettre de limiter la consommation d'énergie du bâtiment en dessous d'une valeur maximale.

Cette possibilité d'obtenir l'éco-prêt à taux zéro n'est offerte qu'aux logements achevés entre le 1er janvier 1948 et le 1er janvier 1990.

> **Remarque :** Il est rappelé que cette condition d'ancienneté ne s'applique pas lorsque l'avance remboursable finance des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'ANAH au titre de la lutte contre la précarité énergétique (CGI, art. 244 quater U, I-2).

Par ailleurs, compte tenu du fait que la consommation d'énergie est calculée pour l'ensemble du bâtiment, cette solution n'est pas adaptée à la réalisation de travaux visant un unique logement au sein d'un immeuble collectif d'habitation. Cette possibilité peut donc être utilisée :

- en cas de travaux portant sur une maison individuelle ;

- ou bien en cas de travaux visant à rénover un immeuble collectif dans son ensemble (par exemple dans le cas où une copropriété engage des travaux de rénovation).

La valeur de consommation maximale d'énergie du bâtiment à atteindre est définie par le titre II de l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

La performance à atteindre est différente selon la performance initiale du bâtiment avant les travaux.

Pour le calcul de la consommation d'énergie du bâtiment, on retient la consommation telle que définie à l'article 9 de l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de

surface supérieure à 1 000 mètres carrés, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants, c'est-à-dire :

- la consommation conventionnelle en énergie primaire du bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, exprimée en kWh/m² d'énergie primaire. Ce coefficient prend en compte une éventuelle production d'électricité à demeure du bâtiment ;

- la surface du bâtiment prise en compte est la surface de plancher hors œuvre nette au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ;

- cette consommation est établie selon les modalités de calcul définies dans la méthode de calcul TH-C-E ex, approuvée par un arrêté du ministre en charge de la construction.

110

Les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie doivent respecter les conditions prévues par le titre III de l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, c'est-à-dire correspondre à des dispositifs d'assainissement respectant les conditions de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales et ne consommant pas d'énergie.

c. Conditions de réalisation des travaux

120

Les travaux financés par l'avance remboursable doivent satisfaire aux conditions suivantes :

- être réalisés par des professionnels ;

- débuter postérieurement à la date de l'émission de l'offre d'avance remboursable. Par exception, pour les avances remboursables émises avant le 30 juin 2009, les travaux peuvent avoir commencé avant l'émission de l'avance et à compter du 1er mars 2009.

Pour les offres de prêt émises à compter du 1er septembre 2014 en France métropolitaine, les travaux mentionnés au 1° et 2° du 2 du I de l'article 244 quater U du CGI sont éligibles à l'éco-prêt à taux zéro à condition qu'ils soient réalisés par des entreprises titulaires d'un signe de qualité tel que mentionné au II de l'article 46 AX de l'annexe III au CGI. Il convient de se reporter aux I-B-1 à 3 § 30 à 50 du BOI-IR-RICI-280-20-30.

Remarque : Ces dispositions relatives à la qualification de l'entreprise réalisant les travaux s'appliquent à compter du 1er octobre 2015 en Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

4. Cumul

130

L'éco-prêt à taux zéro peut, sauf dispositions contraires, être cumulé avec les dispositifs prévus au livre III de la partie réglementaire du CCH (CCH, art. R. 300-1 et suiv.) et notamment le dispositif de prêt à 0 % pour l'acquisition ou la construction d'une résidence principale en première accession à la propriété. Il est également cumulable avec les prêts conventionnés, les prêts d'épargne logement ou encore les aides de l'Anah prévus au livre III de la partie réglementaire du CCH.

140

En application du 7 du I de l'article 244 quater U du CGI, les dépenses de travaux financées par une avance remboursable au titre de l'éco-prêt à taux zéro peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu pour la transition énergétique (CITE) prévu à l'article 200 quater du CGI.

Cette possibilité de cumul est subordonnée aux conditions cumulatives exposées au BOI-IR-RICI-280-20-20.

(150)

5. Unicité

a. Unicité de l'éco-prêt "individuel"

160

Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable par logement (CGI, art. 244 quater U, I-6). Un emprunteur ne peut donc bénéficier que d'une seule avance remboursable par logement, que les travaux soient effectués pour le compte de l'emprunteur dans le logement ou pour le compte du syndicat de copropriété dont l'emprunteur est membre.

Le montant de l'avance peut être modifié par accord de l'établissement de crédit ou de la société de financement et de l'emprunteur. Cette modification s'effectue dans la limite du plafond applicable aux travaux éligibles réalisés. Elle n'est pas de nature à remettre en cause le principe d'unicité de l'avance remboursable. Cette modification peut par exemple résulter d'une variation du nombre d'actions dans le cas d'un bouquet de travaux (avec un minimum de deux) ou d'un dépassement du montant des travaux par rapport au devis. En revanche, il n'est pas possible de changer de catégorie de travaux entre un bouquet de travaux, des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Anah au titre de la lutte contre la précarité énergétique, des travaux d'assainissement et des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique minimale du logement.

Une même avance ne peut financer que les travaux revenant à un même logement. Ainsi dans le cas de deux logements distincts, il n'est pas possible de transférer le financement d'une partie des dépenses d'un logement vers l'éco-prêt à taux zéro correspondant à l'autre logement.

Par dérogation au principe d'unicité, le 6 bis du I de l'article 244 quater U du CGI prévoit la possibilité pour un emprunteur d'obtenir un éco-prêt à taux zéro complémentaire afin de financer les travaux qu'il souhaite réaliser sur son logement en complément des travaux supportés par ce même logement et financés par un éco-prêt à taux zéro initial.

Cette dérogation ne trouve à s'appliquer que lorsque l'emprunteur souscrit un éco-prêt à taux zéro complémentaire pour financer d'autres travaux correspondant au moins à une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement parmi les six actions mentionnées au 1° du 2 du I de l'article 244 quater U du CGI (cf. I-B-3-a § 70) et dans la limite d'un plafond **de 30 000 €**.

> **Remarque :** L'offre d'avance complémentaire doit être émise à compter du 1er juillet 2016 et dans un délai de trois ans à compter de l'offre d'avance initiale (loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016, art. 108 et CGI, art. 244 quater U, I-6 bis).

b. Unicité de l'éco-prêt "copropriétés"

165

Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable (éco-prêt à taux zéro "copropriétés") par syndicat de copropriétaires des logements sur lesquels portent les travaux (CGI, art. 244 quater U, VI bis). Un syndicat de copropriétaires ne peut donc bénéficier que d'une seule avance remboursable pour un même bâtiment (CCH, art. R. 319-24). Par ailleurs, un syndicat de copropriétaires ne peut

bénéficier d'une avance remboursable au titre d'un logement lorsque celui-ci a déjà bénéficié d'un éco-prêt à taux zéro "individuel".

Par dérogation au principe d'unicité, le VI ter de l'article 244 quater U du CGI prévoit la possibilité pour un copropriétaire d'obtenir un éco-prêt à taux zéro complémentaire afin de financer les travaux qu'il souhaite réaliser sur son logement en complément des travaux supportés par ce même logement et financés par l'éco-prêt à taux zéro "copropriétés".

Cette dérogation ne trouve à s'appliquer que lorsque le copropriétaire souscrit un éco-prêt à taux zéro "individuel" complémentaire pour financer d'autres travaux correspondant au moins à une action efficace d'amélioration de la performance énergétique du logement parmi les six actions mentionnées au 1° du 2 du I de l'article 244 quater U du CGI (cf. I-B-3-a § 70) et dans la limite du plafond mentionné au II-A § 190.

6. Justificatifs à fournir par l'emprunteur

170

Préalablement à la réalisation des travaux, l'emprunteur fournit à l'appui de sa demande d'avance remboursable sans intérêts, un descriptif et un devis détaillés des travaux envisagés (CGI, art. 244 quater U, I-5).

A compter du 1er janvier 2016, lorsque la demande d'avance remboursable sans intérêt intervient concomitamment à une demande de prêt pour l'acquisition du logement faisant l'objet des travaux, le descriptif et le devis détaillés des travaux envisagés peuvent être fournis postérieurement, au plus tard à la date de versement du prêt (CGI, art. 244 quater U, I-5).

Conformément aux dispositions de l'article R. 319-19 du CCH et de l'article 13 et l'article 14 de l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens et de l'article 8 et l'article 9 de l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, l'emprunteur doit fournir, préalablement à la réalisation des travaux, les éléments suivants :

- la date d'achèvement du logement qui fait l'objet des travaux ou, pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2015 pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, la date de dépôt du permis de construire ;

- un justificatif de l'utilisation en tant que résidence principale du logement qui fait l'objet des travaux. Si le logement ne fait pas encore l'objet d'une telle utilisation, l'emprunteur s'engage à rendre effective l'utilisation en tant que résidence principale dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'avance ;

- le dernier avis d'imposition disponible portant mention du revenu fiscal de référence, au sens du 1° du IV de l'article 1417 du CGI, du foyer fiscal de l'emprunteur lorsque celui-ci relève du 1° ou du 3° du 3 du I de l'article 244 quater U du CGI (cumul avec le crédit d'impôt sur le revenu) ;

- le descriptif des travaux prévus faisant notamment apparaître le montant prévisionnel des travaux éligibles, signé par chaque entreprise réalisant des travaux de performance énergétique, pour les travaux qu'elle réalise et les éventuels travaux induits, indissociablement liés à ces travaux, mentionnés à l'article R. 319-17 du CCH dont elle atteste également l'éligibilité ;

- l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attributions définies à l'article R. 319-16 du CCH ;

- l'ensemble des certificats du signe de qualité justifiant des modalités d'attribution définies au III de l'article R. 319-16 du CCH ;

- dans le cas où l'avance est accordée au titre du VI ter de l'article 244 quater U du CGI, un justificatif de la date d'émission de l'offre d'avance prévue au VI bis de l'article 244 quater U du CGI et du montant de la participation de l'emprunteur à l'avance au titre du même logement.

Par dérogation à l'article R. 319-19 du CCH, et conformément à l'article R. 319-41 du CCH, lorsque l'avance remboursable est consentie pour financer des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'ANAH au titre de la lutte contre la précarité énergétique (CGI, art., 244 quater U, I-1° bis), l'emprunteur doit fournir, préalablement à la réalisation des travaux, les éléments suivants :

- un formulaire de demande d'avance faisant notamment apparaître le montant de l'avance déterminé selon les modalités de l'article R. 319-37 du CCH et attesté par l'opérateur d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisé accompagnant l'emprunteur pour le bénéfice de l'aide mentionnée au premier alinéa de l'article R. 319-35 du CCH ;

- la décision d'octroi de subvention mentionnée à l'article R. 321-18 du CCH ;

- la décision d'octroi de l'aide mentionnée au premier alinéa de l'article R. 319-35 du CCH.

175

Lorsque le syndicat de copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété, est l'emprunteur, l'article R. 319-33 du CCH prévoit que ce dernier doit fournir, préalablement à la réalisation des travaux, et au plus tard à la date de signature du contrat définitif de prêt les éléments suivants :

- 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 ;

- la date d'achèvement la plus tardive d'un des bâtiments de la copropriété qui font l'objet des travaux ou, pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2015 pour les bâtiments situés dans les départements d'outre-mer, la date de dépôt du permis de construire la plus tardive d'un des bâtiments de la copropriété qui font l'objet de travaux ;

- le descriptif des travaux prévus faisant notamment apparaître le montant prévisionnel des travaux éligibles, signé par chaque entreprise réalisant des travaux de performance énergétique, pour les travaux qu'elle réalise et les éventuels travaux induits, indissociablement liés à ces travaux, mentionnés à l'article R. 319-17 du CCH dont elle atteste également l'éligibilité ;

- l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attribution définies à l'article R. 319-32 du CCH ;

- l'ensemble des certificats du signe de qualité justifiant des modalités d'attribution définies au III de l'article R. 319-16 du CCH.

180

A compter de la date d'émission de l'offre d'avance remboursable, l'emprunteur transmet dans un délai de deux ans le descriptif des travaux réalisés, l'ensemble des factures détaillées associées et le montant définitif des travaux réalisés, justifiant que les travaux respectent les dispositions définies à l'article R. 319-19 du CCH, à l'article R. 319-33 du CCH et à l'article R. 319-41 du CCH. Le cas

échéant, l'emprunteur transmet les justificatifs confirmant l'utilisation en tant que résidence principale du logement. Ce délai est porté à trois ans lorsque l'emprunteur est un syndicat de copropriétaires ou, quelle que soit la qualité de l'emprunteur, pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016 en application de l'article 108 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016.

Ces justifications sont fournies par l'emprunteur à l'établissement de crédit ou à la société de financement selon le modèle donné dans l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens et dans l'arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens.

Toutefois, lorsque l'avance est consentie pour financer des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'ANAH au titre de la lutte contre la précarité énergétique (CGI, art. 244 quater U, I-1° bis), la justification que les travaux ont été effectivement réalisés est assurée par le versement de l'aide (CGI, art. 244 quater U, I-5).

II. Caractéristiques financières de l'avance

A. Plafonds

190

Le montant de l'avance est égal au montant des dépenses afférentes aux travaux éligibles dans la limite des plafonds suivants en fonction des travaux réalisés (CCH, art. R. 319-5 et CCH, art. R. 319-21) :

- 20 000 € pour les bouquets de travaux comportant deux des six actions prévues au 1° de l'article R. 319-16 du CCH ;

- 30 000 € pour les bouquets de travaux comportant au moins trois des six actions prévues au 1° de l'article R. 319-16 du CCH ;

- 10 000 € pour les travaux comportant une, et seulement une, des six actions prévues au 1° de l'article R. 319-16, dans le cas d'une avance accordée au titre du VI bis ou du VI ter de l'article 244 quater U du CGI ;

- 20 000 € pour les travaux prévus au 1° bis de l'article R. 319-16 du CCH ;

- 30 000 € pour les travaux prévus au 2° de l'article R. 319-16 du CCH (travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale) ;

- 10 000 € pour les travaux prévus au 3° de l'article R. 319-16 du CCH (travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif).

Le montant de l'avance remboursable ne peut excéder la somme de 30 000 € par logement (CGI, art. 244 quater U, I-4).

Remarque :

Par dérogation à l'article R. 319-5 du CCH, et conformément à l'article R. 319-37 du CCH, lorsque l'avance remboursable est accordée pour financer des travaux ayant ouvert droit à une aide accordée par l'ANAH au titre de la lutte contre la précarité énergétique (CGI, art. 244 quater U, I-1° bis), le montant de l'avance ne peut excéder la différence entre :

- d'une part, le montant toutes taxes comprises des dépenses qui peuvent donner lieu à subvention déterminées conformément à l'article R. 321-15 du CCH au titre des travaux réalisés dans le logement faisant l'objet de l'avance ;

- et d'autre part, la somme du montant de la subvention mentionnée à l'article R. 321-18 du CCH accordée à l'emprunteur au titre de ces dépenses et du montant de l'aide mentionnée au premier alinéa de l'article R. 319-35 du CCH au titre de ces mêmes dépenses.

Lorsque l'avance est consentie à un syndicat de copropriétaires, le plafond applicable correspond au produit du plafond par logement et du nombre de logements détenus par les copropriétaires participant à ladite avance (CCH, art. R. 319-34).

En outre, lorsque l'avance remboursable est accordée à un copropriétaire pour financer des travaux qu'il souhaite réaliser sur son logement en complément des travaux supportées par ce même logement et financés par une avance remboursable consentie à un syndicat de copropriétaires, la somme du montant de l'avance individuelle et du montant de la participation de l'emprunteur à l'avance attribuée au syndicat de copropriétaires ne peut excéder le plafond de 30 000 €.

B. Nature des dépenses couvertes par l'avance

200

Les dépenses afférentes aux travaux éligibles qui peuvent être couvertes par l'avance remboursable sont les suivantes (CCH, art. R. 319-17) :

- coût de la fourniture et de la pose des équipements, produits et ouvrages nécessaires à la réalisation des travaux éligibles ;

- coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;

- frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ;

- frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;

- coût des travaux induits, indissociablement liés aux travaux éligibles (arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens et arrêté du 25 mai 2011 relatif à l'application en outre-mer de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens).

C. Modalités de versement de l'avance

210

Le versement de l'avance par l'établissement de crédit et les sociétés de financement peut s'effectuer en une ou plusieurs fois, sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés ou sur la base des factures de travaux effectivement réalisés transmises par l'emprunteur à tout moment avant la date de clôture de l'avance (CCH, art. R. 319-6).

Remarque : La date de clôture de l'avance est celle à laquelle l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant des travaux réalisés conformément au 5 du I de l'article 244 quater U du CGI, dans la limite de deux ans à compter de la date d'octroi de l'avance. Ce délai est porté à trois ans lorsque l'emprunteur est un syndicat de copropriétaires ou, quelle que soit la qualité de l'emprunteur, pour les offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2016 en application de l'article 108 de la loi n° 2015-1785 du 29 décembre 2015 de finances pour 2016. Conformément à l'article R. 319-25 du CCH, lorsqu'il s'agit d'une avance remboursable consentie à un syndicat de copropriétaires, la date d'octroi de l'avance s'entend de la date de l'émission du projet de contrat de prêt mentionné à l'article 26-5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le versement sur factures peut conduire, dans le respect des autres conditions prévues d'application du dispositif et sous réserve d'acceptation par l'établissement de crédit ou par la société de financement, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis (CCH, art. R. 319-6).

Toutefois, aucun versement ne peut intervenir au titre de l'avance passé un délai de trois mois suivant la date de clôture de l'avance (CCH, art. R. 319-6).

D. Remboursement de l'avance

220

Conformément au 9 du I de l'article 244 quater U du CGI, la durée maximale de remboursement de l'éco-prêt à taux zéro est fixée à 120 mois (soit 10 ans).

230

Cependant, afin d'accroître le soutien aux rénovations lourdes, la durée maximale de remboursement de l'éco-prêt à taux zéro est portée à 180 mois (soit 15 ans) lorsque l'éco-prêt à taux zéro est destiné à financer certains travaux prévus à l'article 244 quater U du CGI.

Cet allongement de la durée de remboursement de l'éco-prêt à taux zéro est accordé pour financer les travaux d'économie d'énergie suivants :

- soit des travaux correspondant à une combinaison (un « bouquet de travaux ») d'au moins trois actions efficaces d'amélioration de la performance énergétique du logement ou du bâtiment concerné, parmi les actions suivantes :

a. travaux d'isolation thermique performants des toitures,

b. travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur,

c. travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur,

d. 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,

e. travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable,

f. travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

- soit des travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement en limitant la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires en dessous d'un certain seuil.

Les travaux pouvant bénéficier d'une durée maximale de remboursement de 180 mois sont ceux pour lesquels s'applique le plafond du montant de l'avance remboursable de 30 000 € par logement. Les établissements de crédit ou sociétés de financement ne peuvent octroyer des avances remboursables

sans intérêt d'une durée de remboursement supérieure à 120 mois pour d'autres types de travaux que ceux cités précédemment.

240

Le remboursement de l'avance s'effectue par mensualités constantes sur la durée de la période de remboursement dont la durée minimum peut être égale, à la demande de l'emprunteur, à 36 mois (CCH, art. R. 319-8 et CCH, art. R. 319-22).

250

Ces dispositions s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2012.

III. Durée d'application

260

Les dispositions prévues à l'article 244 quater U du CGI s'appliquent aux avances remboursables pour lesquelles une offre de prêt est émise par l'établissement de crédit ou la société de financement à compter du 1er avril 2009 et jusqu'au 31 décembre 2018.