

## Code de la construction et de l'habitation

Version consolidée au 13 avril 2009

\* Partie réglementaire

o Livre III : Aides diverses à la construction d'habitations et à l'amélioration de l'habitat - Aide personnalisée au logement.

+ Titre Ier : Mesures tendant à favoriser la construction d'habitations.

# Chapitre IX : Avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

Section 1 : Conditions d'attribution de l'avance

### Article R\*319-1

Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1

L'avance remboursable sans intérêt peut être octroyée pour financer les travaux d'économie d'énergie, mentionnés aux 1 et 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts, effectués :

- a) Soit pour le compte de l'emprunteur dans un logement dont il est propriétaire ;
- b) Soit pour le compte du syndicat de copropriété, dont est membre l'emprunteur, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dont fait partie un logement dont est propriétaire l'emprunteur ;
- c) 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 à usage commun de la copropriété dont fait partie ce logement.

### Article R\*319-2

Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1

L'utilisation en tant que résidence principale est appréciée, pour l'emprunteur ou, lorsque le logement est donné en location ou mis à disposition gratuitement, pour les personnes destinées à occuper le logement, dans les conditions mentionnées au premier alinéa de l'article R. 318-7.

L'utilisation en tant que résidence principale doit être effective au plus tard dans un délai de six mois suivant la date de clôture de l'avance. La date de clôture de l'avance est, au sens du présent chapitre, la date à laquelle l'emprunteur transmet tous les éléments justifiant des travaux réalisés conformément au 5 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts, dans la limite du délai prévu à ce même 5. Pour l'appréciation de ce délai, la date d'octroi de l'avance est la date de l'émission de l'offre de prêt.

### Article R\*319-3

Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1

Tant que l'avance n'est pas intégralement remboursée, un logement bénéficiant de celle-ci ne peut être :

- ni transformé en locaux commerciaux ou professionnels ;
- ni affecté à la location saisonnière ;
- ni utilisé comme résidence secondaire.

La survenance d'une de ces situations entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance restant dû. Elle doit être signalée sans délai à l'établissement de crédit.

En cas de destruction du logement avant le terme prévu au premier alinéa, le maintien de l'avance est subordonné à sa reconstruction dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

### Article R\*319-4

Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1

Toute mutation entre vifs des logements ayant bénéficié de l'avance entraîne le remboursement intégral du capital de l'avance 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 dès la signature de l'acte authentique qui la constate. Section 2 : Caractéristiques financières de l'avance

### Article R\*319-5

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Le montant de l'avance est égal au montant des dépenses afférentes aux travaux visés à l'article R. 319-1, dans la limite d'un plafond. Toutefois, ce montant peut être réduit à la demande de l'emprunteur. Une même avance ne peut financer que la part des dépenses revenant à un unique logement. La liste des dépenses qui peuvent être prises en compte est fixée par décret.

Le plafond mentionné à l'alinéa précédent est fixé par décret en fonction de la nature des travaux, suivant la classification prévue au 2 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts.

#### **Article R\*319-6**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Le versement de l'avance par l'établissement de crédit peut s'effectuer en une ou plusieurs fois, sur la base du descriptif et des devis détaillés des travaux envisagés prévus au 5 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts 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.

Le versement sur factures peut conduire, dans le respect des conditions du présent chapitre et sous réserve d'acceptation par l'établissement de crédit, au dépassement du montant initialement prévu par le descriptif et les devis.

Aucun versement ne peut intervenir au titre de l'avance après un délai de trois mois suivant la date de clôture de l'avance.

#### **Article R\*319-7**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

L'établissement de crédit apprécie sous sa propre responsabilité la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par l'emprunteur.

#### **Article R\*319-8**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Les conditions de remboursement de l'avance sont déterminées à la date d'émission de l'offre d'avance.

Le remboursement de l'avance s'effectue par mensualités constantes sur la durée de la période de remboursement.

La durée de la période de remboursement est égale à une durée de base, fixée par décret.

La durée de la période de remboursement peut être inférieure, à la demande de l'emprunteur, dans la limite d'une durée minimum fixée par décret.

La durée de la période de remboursement peut être supérieure, à la demande de l'emprunteur et sous réserve d'acceptation par l'établissement de crédit, dans la limite d'une durée maximum fixée par décret.

Section 3 : Compensation par l'Etat de l'absence d'intérêts

#### **Article R\*319-9**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Le montant du crédit d'impôt accordé à l'établissement de crédit pour compenser l'absence d'intérêts de l'avance est calculé en appliquant au montant de l'avance un taux S, fixé en fonction de la durée de la période de remboursement, conformément aux dispositions de l'article R. 319-10.

Pour ce calcul, la durée de la période de remboursement, déterminée conformément aux dispositions de l'article R. 319-8, est arrondie au multiple de six mois inférieur.

#### **Article R\*319-10**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Le taux S prévu à l'article R. 319-9 est obtenu en arrondissant à la quatrième décimale le résultat de la formule :

$$X \times (1 + Y)$$

dans laquelle :

X est égal à la somme des valeurs, actualisées à un taux d'intérêt T 1, des écarts entre les mensualités d'une avance de 1 euro d'une durée D et les mensualités constantes d'un prêt de référence de 1 euro, de même durée, accordé au taux d'intérêt T 2. Le taux T 1 est égal au taux mensuel équivalent à un taux annuel T 0 augmenté de 0,35 %. Le taux T 2 est égal au taux mensuel équivalent au même taux annuel T 0 augmenté de 1,35 %. Le taux T 0 est le taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat de même durée moyenne de remboursement que l'avance, dans la limite de 60,5 mois ;

Y est égal à la différence entre, d'une part, la somme des intérêts d'un prêt de 1 euro consenti sur cinq annuités constantes au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à trois ans, augmenté de 0,35 % et, d'autre part, la moitié des intérêts d'un prêt de 1 euro consenti sur un an au taux annuel de rendement de l'emprunt d'Etat à un an, augmenté de 0,35 % ;

D étant la durée du remboursement de l'avance pour laquelle le taux S est calculé, dans la limite de 120 mois.

Le taux S est applicable aux avances faisant l'objet d'une offre de prêt au cours du même trimestre. Section 4 : Conventions avec les établissements de crédit

#### **Article R\*319-11**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Seuls les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement, sont habilités à accorder les avances.

La convention est signée, au nom de l'Etat, par le ministre chargé de l'économie.

#### **Article R\*319-12**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Les ministres chargés de l'économie, du budget, du logement et de l'environnement sont autorisés à confier la gestion et le suivi des crédits d'impôt dus au titre des avances à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1. Les relations entre l'Etat et cet organisme sont définies par une convention approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du budget, du logement et de l'environnement qui précise notamment les conditions dans lesquelles cet organisme participe au contrôle de l'application des dispositions du présent chapitre.

Dans ce cas, les établissements de crédit doivent conclure avec cet organisme une convention, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement qui précise notamment les obligations déclaratives des établissements de crédit en vue de permettre à l'Etat l'évaluation de l'efficacité de l'avance au regard des objectifs qu'elle poursuit. Section 5 : Contrôle

#### **Article R\*319-13**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Le contrôle des conditions d'application des dispositions du présent chapitre est exercé par les ministres chargés de l'économie, du budget et du logement.

Les contrôles qui peuvent, le cas échéant, être confiés à l'organisme mentionné à l'article R. 319-12 en application du même article doivent être effectués par des agents commissionnés à cet effet par les ministres chargés du logement et de l'économie.

#### **Article R\*319-14**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

I.-Pour l'application de la deuxième phrase du 1 du II de l'article 199 ter S du code général des impôts, le montant de l'avantage indûment perçu est égal 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. Dans le cas où le résultat de cette dernière soustraction est négatif ou nul, il n'existe pas d'avantage indûment perçu à rembourser. Le montant du crédit d'impôt correspondant à l'avance dont aurait dû bénéficier l'emprunteur est calculé dans les conditions des articles R. 319-5 et R. 319-9, sur la base

du même taux S et des éléments justifiant des travaux effectivement réalisés, et non du montant de l'avance effectivement versé.

II.-Pour permettre l'application de la deuxième phrase du 1 du II de l'article 199 ter S du code général des impôts, l'établissement de crédit a l'obligation :

- a) De relancer les emprunteurs qui, deux mois avant l'expiration du délai prévu au 5 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts, n'ont pas transmis la totalité des éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés. Cette relance mentionne impérativement le montant maximum du remboursement de l'avantage auquel est susceptible de s'exposer l'emprunteur ;
- b) De proposer une régularisation à l'emprunteur qui, à la date de clôture de l'avance, apparaît comme redevable d'un avantage indûment perçu. La proposition doit être formulée au plus tard deux mois après la date de clôture. La régularisation prend la forme d'un paiement direct, par l'emprunteur, de l'avantage indûment perçu à l'établissement de crédit et doit avoir lieu dans les deux mois qui suivent la proposition de régularisation. Dans ce cas, la majoration de 25 % prévue au I ne s'applique pas ;
- c) De communiquer au ministre chargé du logement ou, le cas échéant, à l'organisme mentionné à l'article R. 319-12, au plus tard six mois après la date de clôture, les informations nominatives et techniques concernant les avances qui font encore apparaître un avantage indûment perçu qui n'a pas pu être régularisé.

La relance et la proposition mentionnées aux a et b sont effectuées par lettre, dont une copie est fournie à l'organisme mentionné à l'article R. 319-12, et invitent l'emprunteur à y répondre par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les conventions mentionnées à l'article R. 319-11 prévoient des pénalités financières pour ceux des établissements de crédit qui ne respecteraient pas les obligations du présent II au titre du manque à gagner pour l'Etat relatif à la non-récupération d'un avantage indu ou du coût de gestion relatif à la relance et à la régularisation des emprunteurs.

III.-Au vu des informations communiquées par l'établissement de crédit, le ministre chargé du logement, le cas échéant sur proposition de l'organisme mentionné à l'article R. 319-12, demande le remboursement de l'avantage indûment perçu par l'emprunteur. Le titre exécutoire porte sur le montant calculé au I du présent article.

La créance est recouvrée au profit de l'Etat par les comptables du Trésor, selon les modalités prévues pour les créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'établissement de crédit informe l'emprunteur de ces dispositions dès l'émission de l'offre de prêt.

#### **Article R\*319-15**

*Créé par Décret n°2009-344 du 30 mars 2009 - art. 1*

Dans les situations prévues à la première phrase du 1 et au 2 du II de l'article 199 ter S du code général des impôts et si l'offre d'avance faite à l'emprunteur le mentionnait expressément, l'établissement de crédit peut prévoir de rendre immédiatement exigible le remboursement par l'emprunteur de l'avance. Dans tous les cas, il doit indiquer dans le contrat de prêt les conditions générales de l'avance remboursable et les obligations d'information incombant à l'emprunteur, notamment en cas de changement de situation.

Section 6 : Modalités d'attribution de l'avance

#### **Article R319-16**

*Créé par Décret n°2009-346 du 30 mars 2009 - art. 1*

L'avance peut être accordée pour financer les travaux d'économie d'énergie, réalisés par des professionnels sur un logement situé sur le territoire national et n'ayant pas été commencés avant l'émission de l'avance, suivants :

1° Soit des travaux correspondant à une combinaison 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.

Un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget définit pour chacune de ces actions les caractéristiques techniques des équipements, produits et ouvrages pouvant être financés ainsi que le type de combinaison ouvrant droit à l'attribution d'une avance remboursable ;

2° 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 seuil défini par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget ;

**3° Soit des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie. Un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget définit les caractéristiques techniques de ces systèmes ouvrant droit à l'attribution d'une avance remboursable.**

### Article R319-17

*Créé par Décret n°2009-346 du 30 mars 2009 - art. 1*

Les dépenses afférentes aux travaux mentionnées à l'article R. 319-5 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 visés à l'article R. 319-16 ;
- le coût de la dépose et de la mise en décharge des ouvrages, produits et équipements existants ;
- les frais de maîtrise d'œuvre et des études relatives aux travaux ;
- les frais de l'assurance maître d'ouvrage éventuellement souscrite par l'emprunteur ;
- le coût des travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie visés à l'article R. 319-16.

### Article R319-18

*Créé par Décret n°2009-346 du 30 mars 2009 - art. 1*

Les travaux induits, indissociablement liés aux travaux d'économies d'énergie, visés à l'article R. 319-17 sont :

- a) Pour les travaux d'isolation thermique performants des toitures : les éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation, les travaux liés au maintien de l'étanchéité de la toiture et de reprise d'étanchéité des points singuliers défectueux de la toiture, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;
- b) Pour les travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur : les éventuelles modifications de l'installation électrique, des réseaux intérieurs, de la plâtrerie et des peintures consécutives aux travaux d'isolation par l'intérieur, les travaux de ravalement de façade consécutifs aux travaux d'isolation par l'extérieur, l'équilibrage des réseaux de chauffage et l'installation éventuelle de systèmes de régulation du chauffage et d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;
- c) Pour les travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur : la fourniture, la pose et la motorisation éventuelles des fermetures, les éventuelles modifications de la plâtrerie et des peintures consécutives à ces travaux et l'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;
- d) Pour les travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants : les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution, l'isolation et l'équilibrage des réseaux de chauffage, les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion, les éventuels travaux de forage et de terrassement, en cas d'installation d'un système de chauffage utilisant la géothermie, les éventuelles modifications ponctuelles de l'installation électrique et l'installation éventuelle d'un système de ventilation permettant d'assurer un renouvellement d'air minimal ;

e) Pour les travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable : les éventuels travaux d'adaptation des émetteurs de chaleur à eau chaude et des réseaux de distribution, les éventuels travaux d'adaptation des systèmes d'évacuation des produits de la combustion ;

f) Pour les travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable : les éventuelles modifications de la couverture du bâtiment, de l'installation électrique et de la plomberie consécutives aux travaux ;

**g) Pour les travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie : les éventuels travaux de terrassement nécessaire à l'exécution des travaux, les éventuels travaux d'adaptation des réseaux extérieurs d'évacuation des eaux usées brutes, les éventuels travaux de remise en état suite à la dégradation due aux travaux, les éventuelles modification ou installation de systèmes de ventilation statique extérieure permettant d'assurer l'aération des dispositifs de l'installation.**

### Article R319-19

*Créé par Décret n°2009-346 du 30 mars 2009 - art. 1*

Préalablement à la réalisation des travaux, l'emprunteur fournit à l'appui de sa demande d'avance les éléments suivants :

- la date d'achèvement du logement qui fait l'objet des travaux ;
- 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 code général des impôts , 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 même code ;
- le descriptif des travaux prévus et l'ensemble des devis détaillés associés, justifiant du respect des modalités d'attribution définies à l'article R. 319-16 ;
- le montant prévisionnel des dépenses de travaux d'économie d'énergie.

Les modalités de justification de ces éléments sont définies par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget.

### Article R319-20

*Créé par Décret n°2009-346 du 30 mars 2009 - art. 1*

L'emprunteur transmet dans le délai prévu au 5 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts le descriptif des travaux réalisés, l'ensemble des factures détaillées associées et le montant définitif des travaux réalisés, et justifie du respect des dispositions définies à l'article R. 319-16.

Le cas échéant, l'emprunteur transmet les justificatifs confirmant l'utilisation en tant que résidence principale du logement.

Les modalités de justification de ces éléments sont définies par un arrêté conjoint des ministres en charge de l'économie, du logement, de l'environnement et du budget.

Section 7 : Plafonds financiers relatifs aux avances remboursables sans intérêt

### Article R319-21

*Créé par Décret n°2009-346 du 30 mars 2009 - art. 1*

Le plafond mentionné à l'article R. 319-5 est défini comme suit :

- 1° Pour les travaux comportant deux, et seulement deux, des six actions prévues au 1° de l'article R. 319-16 : 20 000 € ;
- 1° bis Pour les travaux comportant au moins trois des six actions prévues au 1° de l'article R. 319-16 : 30 000 € ;
- 2° Pour les travaux prévus au 2° de l'article R. 319-16 : 30 000 € ;
- 3° Pour les travaux prévus au 3° de l'article R. 319-16 : 10 000 €.

**Article R319-22**

*Créé par Décret n°2009-346 du 30 mars 2009 - art. 1*

La durée de base de la période de remboursement mentionnée au troisième alinéa de l'article R. 319-8 est égale à 120 mois.

La durée minimum mentionnée au quatrième alinéa de l'article R. 319-8 est égale à 36 mois.

La durée maximum mentionnée au cinquième alinéa de l'article R. 319-8 est égale à 180 mois.