

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Arrêté du 4 mai 2009 relatif aux conditions dans lesquelles les établissements de crédit peuvent distribuer les avances remboursables ne portant pas intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements, dénommées « éco-prêts à taux zéro »

NOR : DEVU0907625A

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi et la ministre du logement,

Vu la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, modifiée par la loi n° 2009-122 du 4 février 2009 de finances rectificatives pour 2008, et notamment son article 99 ;

Vu les articles 199 *ter* S, 220 Z, 223 O et 244 *quater* U du code général des impôts ;

Vu les articles R. 319-1 à R. 319-22 du code de la construction et de l'habitation,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Pour pouvoir accorder les avances remboursables ne portant pas intérêt pour le financement de travaux de rénovation destinés à améliorer la performance énergétique des logements conformément aux articles R. 319-1 à R. 319-22 du code de la construction et de l'habitation, les établissements de crédit doivent signer avec l'Etat, en application de l'article R. 319-11, une convention conforme à la convention type annexée au présent arrêté.

Art. 2. – Le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature et le directeur général du Trésor et de la politique économique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 4 mai 2009.

*Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,
Pour le ministre et par délégation :
Le directeur général
de l'aménagement,
du logement et de la nature,
J.-M. MICHEL*

*La ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur général du Trésor
et de la politique économique,
R. FERNANDEZ*

*La ministre du logement,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur général
de l'aménagement,
du logement et de la nature,
J.-M. MICHEL*

ANNEXE

CONVENTION CONCLUE ENTRE L'ÉTAT ET LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT RELATIVE À L'AVANCE REMBOURSABLE SANS INTÉRÊT DESTINÉE AU FINANCEMENT DE TRAVAUX DE RÉNOVATION AFIN D'AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS, DÉNOMMÉE L'« ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO »

Entre :

L'Etat, représenté par le ministre de l'économie, de l'industrie et de l'emploi (ci-après dénommé l'« Etat »),
D'une part, et

... (ci-après dénommé l'« établissement de crédit »),

D'autre part,

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 244 *quater* U, 199 *ter* S, 220 Z, 1649 A *bis* et son annexe III ;

Vu la loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, modifiée par la loi n° 2009-122 du 4 février 2009 de finances rectificative pour 2009, et notamment son article 99 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R. 319-11 ;

Vu l'arrêté du 4 mai 2009 approuvant la présente convention,

Article 1^{er}

L'établissement de crédit procède à l'instruction des demandes d'avances remboursables ne portant pas intérêt, au bénéfice et sur la demande de ses clients, lorsque ceux-ci souhaitent conclure avec lui un contrat de prêt affecté au financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens et font la demande d'une avance remboursable ne portant pas intérêt, dénommée éco-prêt à taux zéro.

Dans le cas où l'emprunteur souhaite cumuler le bénéfice de cet éco-prêt à taux zéro avec d'autres mesures (tel le nouveau prêt à 0 %), l'établissement de crédit est libre de procéder à l'instruction de demandes d'éco-prêt émanant de personnes faisant soit la première acquisition de leur résidence principale, soit l'acquisition d'une nouvelle résidence principale, mais ne concluant pas avec lui un contrat de prêt autre que celui de l'avance remboursable, objet des présentes.

Article 2

L'établissement de crédit se conforme, pour l'instruction des demandes d'avances remboursables ne portant pas intérêt, à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'annexe à la présente convention.

Sans préjudice de l'application de l'article 1649 A *bis* du code général des impôts, lorsque l'établissement de crédit ne respecte pas les obligations prévues au II de l'article R. 319-14 du code de la construction et de l'habitation, il s'expose à des pénalités financières définies comme suit :

- des « pénalités d'indu » qui prennent la forme d'abattements à opérer sur les crédits d'impôt lorsqu'il apparaît que le manque de diligence de l'établissement à respecter la procédure prévue au II de l'article R. 319-14 du code de la construction et de l'habitation a entraîné un manque à gagner pour l'Etat relatif à la non-récupération d'un avantage indu.

Cet abattement est égal au montant des avantages indus non récupérés tels que définis au I de l'article R. 319-14 du code de la construction et de l'habitation ;

- des « pénalités de gestion », forfaitairement fixées, que l'établissement de crédit verse directement sur le compte de dépôt désigné à cet effet par la société de gestion mentionnée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation au titre des frais engagés par l'Etat, pour la relance et la régularisation des emprunteurs, lorsqu'il apparaît que le manque de diligence de l'établissement de crédit à respecter la procédure indiquée à l'alinéa précédent n'a pas provoqué de manque à gagner en terme de récupération d'indu mais uniquement un coût de gestion supplémentaire inutile pour ses services ou ceux de la société de gestion mentionnée ci-avant.

Ces pénalités s'élèvent à 150 € (HT) par dossier. Elles se voient appliquer le taux de TVA en vigueur à la date de facturation.

Article 3

L'établissement de crédit qui accorde à son client une avance remboursable ne portant pas intérêt pour le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens bénéficie d'un crédit d'impôt, accordé par l'Etat, compensant l'absence de perception d'intérêts.

Après avoir procédé à l'instruction de la demande d'éco-prêt à taux zéro, et vérifié sa recevabilité, l'établissement de crédit transmet à la société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation les déclarations suivantes :

a) Dans les quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la dernière date d'acceptation par l'emprunteur, le coemprunteur et, le cas échéant, les cautions de l'offre de prêt de l'établissement de crédit (1), une déclaration dite d'offre acceptée ;

b) Dans les quatre-vingt dix (90) jours à compter de la date à laquelle le premier versement du prêt au bénéfice de l'emprunteur a été effectué par l'établissement de crédit, une déclaration dite de mise en force. Ce dernier délai ne saurait toutefois conduire à dépasser la date butoir visée au septième alinéa du présent article, qui conditionne la prise en compte du crédit d'impôt attaché au prêt dans le calcul par la société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation du droit à crédit d'impôt de l'établissement de crédit.

c) Au plus tard à la date visée au c du II de l'article R. 319-14 du code de la construction et de l'habitation, une déclaration dite de clôture récapitulant le montant total versé à l'emprunteur et permettant de vérifier les critères d'éligibilité du prêt au vu des dépenses effectuées ; cette déclaration permettra de libérer l'établissement de crédit de ses obligations déclaratives pour les avances qui font encore apparaître un avantage indûment perçu qui n'a pas pu être régularisé au titre de l'article précité du moment que cette déclaration sera complétée en pareil cas des informations nominatives et techniques permettant la poursuite de la procédure.

Le montant de crédit d'impôt, qui compense l'absence de perception d'intérêts dans les conditions fixées aux articles R. 319-9 et R. 319-10 du code de la construction et de l'habitation, est assis sur le montant effectivement versé à l'emprunteur.

Le droit au crédit d'impôt est subordonné à la déclaration du premier versement, effectué une année N, au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mars de l'année N + 1, date à laquelle la société susmentionnée effectue le calcul des droits à crédit d'impôt devant figurer sur l'attestation annuelle qu'elle délivrera à l'établissement de crédit en vue de sa propre déclaration à l'administration fiscale. Les déclarations relatives à des prêts éligibles versés au cours de l'année N mais déclarés après le calcul précité ne donnent pas droit au crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt est imputé sur l'impôt dû par l'établissement de crédit, au titre de l'impôt sur les sociétés, une première fois à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'avance remboursable ne portant pas intérêt a fait l'objet d'un premier déblocage, et par fractions égales les quatre exercices suivants. L'assiette du calcul de ce premier crédit d'impôt est le montant du prêt octroyé par l'établissement de crédit tel que déclaré au a ci-avant.

Un second calcul du crédit d'impôt est ensuite réalisé sur l'assiette du total des versements (y compris, le cas échéant, les ajustements à la baisse) effectués par l'établissement de crédit au plus tard trois mois avant la date visée au c du II de l'article R. 319-14 du code de la construction et de l'habitation et déclarés dans les conditions visées au b ci-avant. S'il y a lieu, la régularisation est également imputée par cinquièmes sur les mêmes années d'imputation que le crédit d'impôt calculé lors du premier versement ; les fractions ne pouvant plus être imputées sont reportées sur le prochain exercice restant à imputer. Si, malgré relance de la société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation, l'établissement ne s'est pas acquitté de cette dernière obligation déclarative, cet organisme procède à l'annulation du crédit d'impôt.

Lorsque les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8 et 238 *bis* L ou les groupements mentionnés aux articles 239 *quater*, 239 *quater* B et 239 *quater* C du code général des impôts ne sont pas soumis à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt peut être utilisé par les associés proportionnellement à leurs droits dans ces sociétés ou groupements, à condition qu'il s'agisse de redevables de l'impôt sur les sociétés ou de personnes physiques participant à l'exploitation au sens du 1° *bis* du I de l'article 156 du même code.

(1) Cette déclaration ne pourra, en tout état de cause, être faite par l'établissement de crédit avant que les délais de réflexion ou de rétractation (respectivement relatifs au crédit immobilier et au crédit à la consommation) ne soient écoulés.

Article 4

L'entrée en vigueur de la convention entre l'établissement de crédit et la société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation est subordonnée à la conclusion préalable de la présente convention.

Article 5

La société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation vérifie que l'instruction des demandes d'avance remboursable ne portant pas intérêt a été faite dans le respect de la réglementation.

A cette fin, l'établissement de crédit communique toute pièce utile audit organisme et au ministre chargé de l'économie – direction générale du Trésor et de la politique économique – sur leur demande écrite, dans un délai maximal de quinze jours.

Article 6

Les modalités de déclaration des informations relatives aux avances remboursables ne portant pas intérêt auprès de la société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation sont définies par les termes de la convention conclue entre les établissements de crédit et cet organisme. Cet organisme assure également le contrôle de l'éligibilité des avances remboursables ainsi que le suivi des crédits d'impôt.

L'établissement de crédit déclare chaque année à l'administration fiscale le montant des crédits d'impôt, selon des modalités définies par décret. Le crédit d'impôt est calculé par la société de gestion visée au IV de l'article 244 *quater* U du code général des impôts sur la base des déclarations de l'établissement de crédit.

Article 7

Le taux d'intérêt conventionnel nominal de l'avance est zéro. Le TEG de l'avance remboursable ne portant pas intérêt figure dans l'offre de prêt et le contrat de prêt.

Article 8

Le non-respect par l'établissement de crédit des stipulations de la présente convention et de celles contenues dans la convention passée avec la société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation entraîne des sanctions prononcées par le ministre chargé de l'économie – direction générale du Trésor et de la politique économique. L'établissement de crédit s'engage à faciliter le déroulement des contrôles effectués en son sein par des agents mandatés par la société de gestion visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation ou par le ministre chargé de l'économie. L'établissement de crédit présente à première réquisition les pièces dont ces agents ont besoin pour l'exercice de leur mission. Les contrôles effectués par ces agents sont inopinés et obéissent au principe du contradictoire.

Les sanctions applicables sont :

1. Observation.
2. La pénalité forfaitaire de 150 € (HT) par dossier en infraction au titre de frais de gestion mentionnée à l'article 2 de la présente convention.
3. La remise en cause de tout ou partie du crédit d'impôt, y compris en tant que pénalités financières au titre du manque à gagner pour l'Etat relatif à la non-récupération d'un avantage indu mentionné à l'article 2 de la convention-type passée entre l'établissement de crédit et l'Etat. Cette remise en cause ne peut entraîner la déchéance de l'avance remboursable ne portant pas intérêt, à l'exception du cas visé au 3 du II de l'article 199 *ter* S du code général des impôts.
4. L'interdiction temporaire de procéder à la distribution des éco-prêts à taux zéro. Cette interdiction peut être restreinte à une succursale ou à une zone géographique.
5. La résiliation de la présente convention.

Article 9

La présente convention peut être amendée à la demande de l'Etat. Les modifications sont exécutoires dans un délai de trois mois. L'établissement de crédit peut toutefois dénoncer la convention à l'issue de ce délai.

Les évolutions de la réglementation applicable à l'éco-prêt à taux zéro ne seront pas de nature à entraîner une modification de la présente convention, qui sera considérée *de facto* comme adaptée.

Article 10

La présente convention est valable jusqu'au 31 décembre 2013.

Fait à..., en trois (3) exemplaires originaux, le.

Pour la ministre de l'économie,
de l'industrie et de l'emploi
et par délégation :
*Le directeur général du Trésor
et de la politique économique*

Pour l'établissement de crédit :

A N N E X E

CARACTÉRISTIQUES DE L'AVANCE REMBOURSABLE SANS INTÉRÊT DESTINÉE AU FINANCEMENT DE TRAVAUX DE RÉNOVATION AFIN D'AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS, DÉNOMMÉE L'« ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO »

Article 1^{er}

Les avances remboursables ne portant pas intérêt proposées par l'établissement de crédit signataire de la présente convention doivent, pour donner lieu à crédit d'impôt, se conformer aux prescriptions suivantes.

Les avances remboursables ne portant pas intérêt sont amorties par mensualités constantes.

Sauf en cas de réaménagement de l'avance ou de régularisation d'avantage indu, aucun versement autre que le remboursement du capital emprunté ne peut être exigé du titulaire du contrat de l'avance remboursable ne portant pas intérêt par l'établissement de crédit. Aucuns frais de dossier (au stade de l'émission ou d'un éventuel réaménagement), frais d'expertise ou intérêt intercalaire ne peuvent être perçus sur l'avance remboursable.

Peuvent en revanche être perçus sur le titulaire de l'avance remboursable ne portant pas intérêt, lorsque ce dernier est une personne physique ou associé – personne physique – d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, les primes d'assurance décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité au travail, les frais de recouvrement, ainsi que les frais d'acte et de garantie, hors les engagements de payer au nouveau fonds de garantie de l'accession sociale (NFGAS).

Peuvent également être perçus les intérêts de retard, lorsque l'emprunteur ne s'acquitte pas en temps voulu de ses obligations de versement contractuelles. Le taux de ces intérêts de retard est au plus égal au taux plafond des prêts à l'accession sociale (PAS) en vigueur au moment de l'offre de prêt. Le taux plafond précité est celui des PAS à taux fixe d'une durée inférieure à douze ans. Cette limitation doit figurer dans le contrat de prêt. Aucune indemnité résolutoire ne peut être perçue.

A l'exception des cas mentionnés au 3 du II de l'article 199 *ter* S du code général des impôts, aucune déchéance de l'avance ne peut être prononcée avant l'apparition d'incidents de paiement caractérisés. Lorsque l'emprunteur est une personne physique, l'établissement de crédit conserve au dossier de prêt un justificatif de l'inscription au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (au sens du *a* de l'article 3 du règlement n° 2004-01 du 15 janvier 2004 modifiant le règlement n° 90-05 du 11 avril 1990 relatif au fichier national des incidents de remboursement des crédits aux particuliers) ; lorsque l'emprunteur est une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'établissement de crédit conserve au dossier de prêt un justificatif des incidents de paiement caractérisés.

Les montants unitaires en fonction de la nature des travaux et les conditions d'amortissement des avances qui peuvent être distribuées par les établissements de crédit sont définis trimestriellement par la société de gestion mentionnée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation et sont notifiés aux établissements de crédit par un avis. Une copie intégrale de cet avis doit être jointe à l'offre de prêt.

Pour la réalisation de cet avis, la société de gestion visée ci-avant procède conformément aux articles R. 319-8 à R. 319-10 et R. 319-22 du code de la construction et de l'habitation.

Le montant des dépenses éligibles justifiées après travaux, éventuellement plafonné selon l'article R. 319-21, ne constitue en aucune façon un droit à tirage du prêt pour le bénéficiaire de l'éco-prêt au-delà du montant initialement accordé : l'établissement de crédit n'est pas tenu de mettre en place un supplément de prêt conformément à l'article R. 319-6.

A l'inverse, le montant initialement accordé ne constitue également pas un droit à tirage du prêt pour le bénéficiaire de l'éco-prêt au-delà du montant des dépenses éligibles effectivement justifiées : l'établissement de crédit a la faculté de réduire le montant de l'éco-prêt initialement accordé en se prévalant de l'article R. 19-6, qui dispose que le versement du prêt peut s'effectuer sur factures.

Par contre, le montant des dépenses éligibles justifiées correspondant à « l'avance dont aurait dû bénéficier l'emprunteur » est pris en compte dans la vérification de l'éventuel avantage indu telle que prévue à l'article R. 19-14.

Article 2

Dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé, partiel ou total de l'avance remboursable ne portant pas intérêt, aucune indemnité n'est demandée par l'établissement de crédit au client.

Dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé de l'avance remboursable intervenant pendant la durée d'imputation du crédit d'impôt, les fractions de crédit d'impôt restant à imputer dont le solde, au titre de ladite avance remboursable, est positif ne peuvent plus être utilisées par l'établissement de crédit. Ne sont toutefois pas considérés comme des remboursements anticipés au sens du III de l'article 199 *ter* S du code général des impôts les ajustements à la baisse du montant de l'avance remboursable intervenant entre la date d'acceptation de l'offre et trois mois avant la date visée au *c* du II de l'article R. 319-14 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3

Lorsque l'avance remboursable ne portant pas intérêt est réaménagée et que ce réaménagement conduit à allonger la durée d'amortissement du prêt, l'établissement de crédit peut percevoir des intérêts sur le capital restant dû, à compter de la date d'amortissement final prévue par le contrat de prêt initial. Le taux d'intérêt est plafonné par le taux plafond des prêts à l'accession sociale (PAS) de même durée en vigueur à la date du réaménagement. Cette stipulation figure sur les contrats de prêt.

Article 4

L'établissement de crédit est tenu de faire figurer dans son offre de prêt la mention suivante :

« La prise en charge des intérêts correspondant au montant de votre emprunt est intégralement assurée par l'Etat. »

Pour les éco-prêts d'une durée supérieure à cent vingt mois, cette mention pourra être :

« La prise en charge des intérêts correspondant au montant de votre emprunt est assurée par l'Etat pendant les dix premières années. »

L'établissement de crédit fait figurer dans tous ses documents commerciaux, et utilise dans ses actions commerciales, le nom « éco-prêt à taux zéro » pour désigner l'avance remboursable ne portant pas intérêt.

Pour toute action de communication afférente à l'avance remboursable ne portant pas intérêt, quel que soit le support, l'établissement de crédit inclut systématiquement la référence au Grenelle de l'environnement, sous la forme du texte suivant précédé de la marque figurative déposée par le ministère chargé de l'environnement pour le compte de l'Etat :

« (Logo à insérer) L'éco-prêt à taux zéro est un engagement du Grenelle de l'environnement. Il permet de financer la rénovation énergétique des logements, et ainsi de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. »

L'établissement de crédit se conforme à la charte graphique, après sa communication par le ministre chargé de l'environnement au président de la Fédération bancaire française.

Article 5

Le dossier constitué pour chaque éco-prêt à taux zéro recueille les pièces justificatives obligatoires définies par la réglementation. L'établissement de crédit conserve le dossier jusqu'à l'extinction de la créance et, en cas de passage en perte ou de remboursement anticipé total volontaire ou faisant suite au prononcé de la déchéance du terme, pendant une période de trois ans à compter de l'événement.