





N°14 | Prêt avance rénovation

Sources : ADEME, 'Rénovation : les aides financières en 2022', 2022, Décret n°2021-1700 du 17 décembre 2021 relatif aux modalités d'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, à l'amortissement des prêts avance mutation et au taux annuel effectif global applicable au prêt viager hypothécaire, Arrêté du 14 février 2022 modifiant l'arrêté du 14 mars 2019 relatif aux conditions d'application de l'intervention du fonds de garantie pour la rénovation énergétique, www.service-public.fr, janvier 2023.

Ce qu'il faut retenir

TYPE D'AIDE	STATUT D'OCCUPATION	TYPE DE LOGEMENT	FORME D'AIDE		
 Rénovation et performance énergétique <i>Aide, prêt et prime</i>	 Propriétaire occupant	 Maison individuelle  Appartement	Prêt		
			Aide principale	Réservé aux propriétaires occupants de logements modestes, pour en savoir plus.	
			Cumulable avec d'autres aides		



Toutes les aides pour [les propriétaires occupants](#)

Toutes les règles de [cumul](#) des différentes aides



Présentation du dispositif

Objectif

Favoriser la massification des travaux de rénovation énergétique pour les publics présentant des difficultés à accéder aux prêts bancaires (ménages modestes ou très modestes, ou déclarés insolvable du fait de leur âge avancé). Ce prêt doit permettre de **financer le reste à charge des travaux une fois perçues les subventions existantes**, en vue d'une sortie des « passoires thermiques » (logements classés F ou G). Il permet ainsi à ces publics de faire réaliser des travaux sans avancer leur charge, même partiellement, ni au démarrage ni ultérieurement car le remboursement du capital et/ou intérêts, est reporté lors de la vente du bien, ou de sa transmission lors d'une succession (www.service-public.fr).

Acteur(s) porteur(s) du dispositif

Actuellement, cinq **banques proposent le prêt : le Crédit Mutuel, La Banque Postale, le CIC, la Banque Populaire et le Crédit Agricole.**

La mobilisation d'autres réseaux bancaires pour la distribution du prêt est attendue.

Le Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique (FGRE) assurant la garantie des prêts a été créé par l'État dans le cadre de la [LTECV](#) et a étendu son périmètre de garantie au prêt avance rénovation dans le cadre de l'[arrêté du 14 février 2022](#) modifiant l'arrêté du 14 mars 2019. La distribution du prêt par les établissements de crédit (et pour bénéficier de la garantie du FGRE) doit faire l'objet d'un conventionnement entre ceux-ci, l'État et la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS).

Nature du dispositif

Prêt hypothécaire s'appuyant sur le Fonds de Garantie pour la Rénovation Énergétique (FGRE) (fonds public) qui permet de garantir les prêts avance rénovation à hauteur de 75% de la perte encourue par les banques.

Ce mécanisme doit permettre de gérer le risque de longévité inhérent à ce type de prêt, et dans le cas notamment où la mutation du bien (vente ou succession) n'interviendrait pas au bout de 20 ans ou

encore que la vente du bien ne permettrait pas de rembourser le crédit par exemple. L'établissement bancaire pourra alors appeler une avance de 75% du montant dû auprès du FGRE. Ou, lorsque l'emprunteur a choisi un remboursement progressif des intérêts d'un tel prêt, le prêteur peut demander une avance de garantie annuelle auprès du fond dans la limite de 75% du montant total des intérêts impayés au cours de l'année précédente.

En outre, **le dispositif considère que les travaux de rénovation énergétique valorisent le bien immobilier.**

Le prêt peut être remboursé lors de la mutation (vente ou succession), les intérêts peuvent, eux aussi, être remboursés à terme ou au fil de l'eau.

Date de création ou de mise en œuvre du dispositif

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 permet au FGRE de garantir le prêt avance rénovation. Ce dernier est inspiré du Prêt Avance Mutation (PAM, lancé dans le cadre de la loi de transition énergétique pour la croissance verte de 2015, mais qui avait peine à être distribué car jugé trop risqué).

Cumul avec d'autres aides

Le prêt est cumulable avec les aides disponibles (MaPrimeRénov', MaPrimeRénov' Sérénité, aides des collectivités, CEE, Éco-PTZ...).

Critères d'éligibilité

Statut d'occupation

Propriétaires occupants.

Niveaux de ressources

Le prêt avance rénovation est accordé sous conditions de ressources maximum :

- 19 565 € pour une personne seule (25 714 € en Île-de-France) ;
- 28 614 € euros pour un couple (37 739 € en Île-de-France) ;
- 40 201 € pour un foyer de quatre personnes (52 925 € en Île-de-France).

Les ménages interdits bancaires ne peuvent toutefois pas avoir accès ce prêt.

Caractéristiques des logements

Logements à usage exclusivement d'habitation, achevés depuis plus de deux ans. Ce prêt complète la part du coût des travaux non couverts par les aides (MaPrimeRénov', primes des certificats d'économie d'énergie, aides locales, éco-prêt à taux 0, TVA à 5,5 %) finançant la rénovation des passoires thermiques, soit les logements classés F ou G au diagnostic de performance énergétique.

Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques ponctuels

Ce prêt complète la part du coût des travaux non couvert par les aides (MaPrimeRénov', primes des certificats d'économie d'énergie, aides locales, éco-prêt à taux 0, TVA à 5,5 %) finançant la rénovation des passoires thermiques, soit les logements classés F ou G au diagnostic de performance énergétique.

Nature des travaux ou des matériaux utilisés

Le prêt avance rénovation ne peut servir à financer que **des travaux améliorant les performances énergétiques du logement** tels que le changement du système de chauffage, l'isolation thermique du bâtiment, l'installation de ventilation...

Les travaux éligibles au PAR correspondent à ceux couverts par l'éco-prêt à taux zéro, à savoir :

- Isolation thermique de la toiture ;
- Isolation thermique des murs donnant sur l'extérieur ;
- Isolation thermique des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur ;
- Isolation des planchers bas ;

- Installation, régulation ou remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire ;
- Installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- Installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable (source : www.service-public.fr).

Montants octroyés

Montants et/ou modes de calcul

Le montant du prêt consenti est variable selon les banques. En règle générale, il est :

- **Soit évalué en fonction de la valeur du bien concerné par les travaux, augmenté des intérêts capitalisés annuellement** (ceux-ci peuvent toutefois être remboursés progressivement) ;
- **Soit déterminé par la banque le proposant.** Le CIC finance, par exemple, des travaux compris entre 5 000 et 30 000 €.

Les banques qui commercialisent le PAR le proposent actuellement à un taux de 2% (www.service-public.fr).

L'estimation du bien est réalisée par un expert permettant ainsi à l'établissement bancaire de déterminer une capacité d'emprunt maximale selon l'âge et le genre du demandeur¹. Cela conduit ensuite à estimer la durée de capitalisation des intérêts.

Modalités d'octroi

Lieu d'obtention (guichet)

Le prêt est distribué par les établissements de crédit distribuant le prêt : le **Crédit Mutuel et la Banque Postale**. D'autres réseaux bancaires pourront également choisir de distribuer le prêt avance rénovation.

Modalités et circuits d'instruction des demandes

Le circuit de demande du prêt avance rénovation est semblable aux autres produits proposés par les établissements de crédit. Le profil de l'emprunteur, les travaux envisagés et la valeur estimée du bien immobilier sont examinés par le prêteur pour déterminer l'octroi du prêt ou non.

Publics et/ou situation non couverts

Critère(s) d'exclusion

- Logement achevé il y a moins de deux ans ;
- Ménage sortant des critères d'éligibilité établis par l'établissement de crédit recevant la demande de prêt (déterminé au cas par cas).

¹ Le Crédit Mutuel fixe un montant maximum de 30 000 euros pour ce prêt (www.service-public.fr).