

**Décret n° 2024-849 du 19 juillet 2024 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation permettant d'améliorer la performance énergétique de la copropriété des immeubles bâtis et ayant ouvert droit à une aide accordée par l'Agence nationale de l'habitat au syndicat de copropriétaires pris pour application de l'article 244 quater U du code général des impôts modifié par l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024**

NOR : TREL2413921D

ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2024/7/19/TREL2413921D/jo/texte>

Alias : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2024/7/19/2024-849/jo/texte>

JORF n°0172 du 20 juillet 2024

Texte n° 15

Publics concernés : syndicats de copropriétaires, personnes physiques, sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés réalisant des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans des logements utilisés comme résidence principale, établissements de crédit, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement distribuant des avances remboursables sans intérêt destinées au financement de ces travaux, dits « éco-prêt à taux zéro » ou « éco-PTZ ».

Objet : modification de certaines dispositions réglementaires relatives aux modalités d'octroi de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), compte tenu des mesures adoptées en loi de finances pour 2024, dans le cas d'un cumul avec le dispositif dit « MaPrimeRenov' Copropriétés » ; simplification de certaines dispositions particulières de l'éco-prêt à taux zéro dit « éco-PTZ PrimeRenov'Parcours accompagné ménages très modestes et modestes (TMO/MO) ».

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux offres d'avances remboursables sans intérêt émises à compter du 1er avril 2024 à l'exception des 6° et 7° de l'article 1er qui s'appliquent aux offres d'avances remboursables sans intérêt émises à compter du 1er septembre 2024.

Notice : l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 a modifié l'article 244 quater U du code général des impôts (CGI). Il instaure notamment une nouvelle catégorie d'éco-prêt à taux zéro destinée à financer le reste à charge des travaux ayant bénéficié de l'aide MaPrimeRenov'Copropriétés

distribuée par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), codifiée au 2° du B du VI bis de l'article 244 quater U du CGI précité. Le décret précise les travaux éligibles, le montant maximal de l'avance remboursable octroyée ainsi que les modalités d'application, de demande et de justification de ce nouvel éco-prêt. Il simplifie par ailleurs certaines dispositions particulières de l'éco-PTZ « PrimeRénov'Parcours accompagné ménages très modestes et modestes (TMO/MO) ainsi que les modalités de conventionnement entre les établissements distributeurs et l'Etat pour cette même catégorie d'éco-prêt à taux zéro.

Références : les textes créés ou modifiés par le présent décret peuvent être consultés, dans leur rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance ( <https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles D. 319-1 à D. 319-51 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 244 quater U ;

Vu la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, notamment son article 71,

Décrète :

## **Article 1**

Le chapitre IX du titre Ier du livre III de la partie réglementaire code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Aux b et c de l'article D. 319-1, la première occurrence du mot : « copropriété » est remplacée par le mot : « copropriétaires » ;

2° Au dernier alinéa de l'article D. 319-21, le mot : « troisième » est remplacé par le mot : « second » ;

3° A l'article D. 319-24, les mots : « deuxième alinéa » sont remplacés par les mots : « 1° du B » ;

4° La dernière phrase du second alinéa de l'article D. 319-36 est supprimée ;

5° Au dernier alinéa de l'article D. 319-37, les mots « n'est pas datée » sont remplacés par les mots « ne doit pas être datée » ;

6° L'article D. 319-38 est ainsi rédigé :

« Art. D. 319-38. - Sont habilités à accorder les avances remboursables sans intérêt consenties pour financer les travaux mentionnés à l'article D. 319-35, les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement ayant signé la convention type mentionnée à l'article D. 319-11 et

ayant conclu la convention type mentionnée au deuxième alinéa de l'article D. 319-12. » ;

7° L'article D. 319-39 est abrogé ;

8° Le début de l'article D. 319-40 est ainsi rédigé :

« Art. D. 319-40. - Par dérogation au a du II de l'article D. 319-14, l'Agence nationale de l'habitat... (le reste sans changement) » ;

9° Au second alinéa de l'article D. 319-47, les mots : « ne devra pas être datée » sont remplacés par les mots : « ne doit pas être datée » ;

10° Il est complété par une section 11 ainsi rédigée :

« Section 11

« Dispositions particulières à l'octroi d'avances remboursables aux syndicats de copropriétaires bénéficiaires d'une aide de l'Agence nationale de l'habitat pour l'amélioration de la performance énergétique de la copropriété

« Art. D. 319-52. - Les travaux mentionnés au 2° du B du VI bis de l'article 244 quater U du code général des impôts s'entendent des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de la copropriété et ayant ouvert droit à une aide mentionnée au troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 accordée par l'Agence nationale de l'habitat dans les conditions fixées par le conseil d'administration de l'agence en application du 4° de l'article R. 321-5 au syndicat de copropriétaires.

« Ils ne sont pas cumulables avec les autres travaux prévus au 1° du B du VI bis du même article 244 quater U.

« Les dispositions prévues aux articles D. 319-23 à D. 319-34 s'appliquent aux travaux mentionnés au premier alinéa, sous réserve des adaptations prévues à la présente section.

« Art. D. 319-53. - L'Agence nationale de l'habitat ou son délégataire notifie le retrait de l'aide mentionnée à l'article D. 319-52 à l'établissement de crédit, à la société de financement ou à la société de tiers-financement, par l'intermédiaire de l'organisme mentionné à l'article D. 319-12.

« Art. D. 319-54. - Par dérogation à l'article D. 319-5, le montant de l'avance remboursable sans intérêt ne peut excéder la différence entre :

« - d'une part, le montant toutes taxes comprises des dépenses qui peuvent donner lieu à l'aide mentionnée à l'article D. 319-52 ; et  
« - d'autre part, le montant de l'aide mentionnée au troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 accordée au syndicat de copropriétaires au titre de ces dépenses.

« Le montant de l'avance remboursable calculé dans les conditions prévues aux premier à troisième alinéas est retenu dans la limite du produit entre le plafond de 50 000 € et le nombre de logements détenus par des copropriétaires participant à l'avance remboursable.

« Pour l'application des articles D. 319-6 et D. 319-33, la production de la décision d'octroi de l'aide mentionnée au troisième alinéa du 8° du I de l'article R. 321-12 adressée par l'Agence nationale de l'habitat se substitue à la production des descriptifs, devis et factures mentionnés par ces articles. Par dérogation au premier alinéa de l'article D. 319-16, la décision d'octroi de l'aide mentionnée à l'article D. 319-52 ne doit pas être datée de plus de deux ans avant l'émission de l'avance.

« Art. D. 319-55. - Sont habilités à accorder les avances remboursables sans intérêt consenties pour financer les travaux mentionnés à l'article D. 319-52, les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement ayant signé l'avenant type mentionné à l'article D. 319-28 et ayant conclu l'avenant type mentionné à l'article D. 319-29 avec l'organisme mentionné au premier alinéa de l'article D. 319-12.

« Art. D. 319-56. - Par dérogation au a du II de l'article D. 319-14, l'Agence nationale de l'habitat relance les syndicats de copropriétaires qui, au plus tard 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 justifié du bénéfice de l'aide mentionnée à l'article D. 319-52.

« L'Agence nationale de l'habitat transmet aux établissements de crédit, aux sociétés de financement et aux sociétés de tiers-financement, par l'intermédiaire de l'organisme mentionné à l'article D. 319-12, dans le même délai que la relance prévue à l'alinéa précédent, le signalement des opérations pour lesquelles les emprunteurs n'ont pas justifié du bénéfice de l'aide mentionnée à l'article D. 319-52.

« Art. D. 319-57. - Par dérogation à l'article D. 319-20, la notification du versement de l'aide mentionnée à l'article D. 319-52 adressée au syndicat de copropriétaires par l'Agence nationale de l'habitat tient lieu de justification de

la réalisation effective des travaux dans le délai prévu au premier alinéa du 5 du I de l'article 244 quater U du code général des impôts.

« Art. D. 319-58. - Pour permettre l'application des dispositions de la présente section, les relations entre l'Agence nationale de l'habitat et l'organisme mentionné à l'article D. 319-12 sont définies par la convention mentionnée à l'article D. 319-43. »

## **Article 2**

Les dispositions du décret s'appliquent aux offres d'avances remboursables sans intérêt émises à compter du 1<sup>er</sup> avril 2024, à l'exception des 6<sup>o</sup> et 7<sup>o</sup> de l'article 1<sup>er</sup> qui s'appliquent aux offres d'avances remboursables sans intérêt émises à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2024.

## **Article 3**

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 19 juillet 2024.

Gabriel Attal

Par le Premier ministre :

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,  
Christophe Béchu

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique,  
Bruno Le Maire

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion

des territoires, chargé du logement,  
Guillaume Kasbarian