

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Décret n° 2024-299 du 29 mars 2024 relatif aux avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation 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 : TREL2400910D

Publics concernés : personnes physiques ou 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, dites « éco-prêt à taux zéro » ou « éco-PTZ ».

Entrée en vigueur : le texte s'applique aux offres d'avances remboursables sans intérêt émises à compter :

- du lendemain de sa publication pour les dispositions prévues aux articles 1^{er} et 2 ;
- du 1^{er} avril 2024 pour les dispositions prévues aux articles 3 et 4.

Les dispositions de l'article 5 s'appliquent aux offres émises depuis le 1^{er} octobre 2023 et dont les contrats ont été signés par les syndicats de copropriétaires depuis le 1^{er} janvier 2024.

Objet : modification de certaines dispositions réglementaires relatives aux modalités de l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), compte tenu des mesures adoptées en loi de finances pour 2024 ; précision sur la réalisation des audits énergétiques.

Notice : l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 proroge l'éco-PTZ jusqu'au 31 décembre 2027 et modifie l'article 244 quater U du code général des impôts (CGI) afin d'aménager certains paramètres du dispositif.

L'article 71 précité harmonise notamment les modalités d'octroi des éco-prêts destinés à financer le reste à charge des travaux déjà financés par les aides de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Il augmente par ailleurs le plafond légal de financement de plusieurs catégories d'éco-prêts ainsi que la durée maximale corrélative de remboursement et généralise la possibilité de souscrire un éco-PTZ complémentaire, quelle que soit la nature des travaux financés par l'avance initiale.

S'agissant des éco-PTZ copropriétés, il modifie les modalités de calcul du crédit d'impôt en prenant pour référence les conditions de taux à la date de signature du prêt par l'emprunteur au lieu de celles à la date d'émission de l'offre de prêt.

Cet article 71 élargit par ailleurs la nature des établissements prêteurs habilités à distribuer l'éco-PTZ aux sociétés de tiers-financement.

Enfin, il prévoit que les aménagements de l'éco-PTZ s'appliquent à compter d'une date fixée par décret et, au plus tard, à compter du 1^{er} avril 2024.

Le décret tire les conséquences de ces modifications législatives, aménage certaines dispositions réglementaires applicables à l'éco-PTZ, et précise la date d'entrée en vigueur des dispositions de l'article 71 de la loi de finances pour 2024.

Il procède ainsi, dans les nouvelles limites fixées par loi, à une revalorisation des plafonds des éco-PTZ couplés et simplifie les modalités de l'éco-PTZ couplé avec l'aide à la pierre MaPrimeRénov Parcours Accompagné pour les ménages très modestes et modestes et précise les modalités de calcul du crédit d'impôt pour les éco-PTZ octroyés aux syndicats de copropriétaires. Il apporte par ailleurs des précisions sur les critères de qualification pour les professionnels habilités à réaliser des audits énergétiques.

Références : les textes créés ou modifiés par le 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 et l'annexe III à ce code, notamment ses articles 49 *septies* ZZB, 49 *septies* ZZB *bis*, 49 *septies* ZZD et 49 *septies* ZZE ;

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

Décète :

Art. 1^{er}. – I. – Le chapitre IX du titre I^{er} du livre III de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au cinquième alinéa de l'article D. 319-3, à la deuxième phrase de l'article D. 319-4 et au deuxième alinéa des articles D. 319-36 et D. 319-45, les mots : « à l'établissement de crédit ou à la société de financement » sont remplacés par les mots : « à l'établissement de crédit, à la société de financement ou à la société de tiers-financement » ;

2° Aux premier et deuxième alinéas de l'article D. 319-6, à l'article D. 319-7, à la première phrase de l'article D. 319-15 et à la deuxième phrase de l'article D. 319-30, les mots : « l'établissement de crédit ou la société de financement » sont remplacés par les mots : « l'établissement de crédit, la société de financement ou la société de tiers-financement » ;

3° Le titre de la section 4 est remplacé par un titre ainsi rédigé :

« Section 4

« Conventions avec les établissements de crédit, les sociétés de financement
et les sociétés de tiers-financement » ;

4° Au premier alinéa de l'article D. 319-11, les mots : « les établissements de crédit et les sociétés de financement ayant passé » sont remplacés par les mots : « les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement ayant signé » ;

5° Au second alinéa de l'article D. 319-12 :

a) Les mots : « les établissements de crédit et les sociétés de financement » sont remplacés par les mots : « les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement » ;

b) Les mots : « des établissements de crédit et des sociétés de financement » sont remplacés par les mots : « des établissements de crédit, des sociétés de financement et des sociétés de tiers-financement » ;

6° A l'article D. 319-14 :

a) Au premier alinéa du II et au troisième alinéa du III, les mots : « établissement de crédit ou la société de financement » sont remplacés par les mots : « établissement de crédit, la société de financement ou la société de tiers-financement » ;

b) Au *b* du II, les mots : « à l'établissement de crédit ou à la société de financement » sont remplacés par les mots : « à l'établissement de crédit, à la société de financement ou à la société de tiers-financement » ;

c) Au dernier alinéa du II et à la première phrase du II *bis*, les mots : « des établissements de crédit ou des sociétés de financement » sont remplacés par les mots : « des établissements de crédit, des sociétés de financement ou des sociétés de tiers-financement » ;

d) Au premier alinéa du III, les mots : « par l'établissement de crédit ou la société de financement » sont remplacés par les mots : « par l'établissement de crédit, par la société de financement ou par la société de tiers-financement » ;

7° A l'article D. 319-20 :

a) Au sixième alinéa, après les mots : « de crédit », sont insérés les mots : « , de la société de financement ou de la société de tiers-financement » ;

b) Au dernier alinéa de l'article D. 319-20, les mots : « par les établissements de crédits ou sociétés de financement » sont remplacés par les mots : « par les établissements de crédit, par les sociétés de financement ou par les sociétés de tiers-financement » ;

8° Aux articles D. 319-28, D. 319-29, D. 319-38, D. 319-39 et D. 319-48, les mots : « les établissements de crédit et les sociétés de financement » sont remplacés par les mots : « les établissements de crédit, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement » ;

9° A l'article D. 319-42, les mots : « aux établissements de crédit ou aux sociétés de financement » sont remplacés par les mots : « aux établissements de crédit, aux sociétés de financement ou aux sociétés de tiers-financement ».

II. – La section V *vicies* du chapitre II du titre I^{er} de la première partie du livre I^{er} de l'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° A la deuxième phrase du second alinéa de l'article 49 *septies* ZZB, les mots : « ou la société de financement » sont remplacés par les mots : « , la société de financement ou la société de tiers-financement » ;

2° A l'article 49 *septies* ZZB *bis* :

a) A la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou à la société de financement » sont remplacés par les mots : « , à la société de financement ou à la société de tiers-financement » ;

b) Au huitième alinéa, la référence : « R. 319-1 » est remplacée par la référence : « D. 319-1 » ;

3° Au premier alinéa de l'article 49 *septies* ZZD, les mots : « et les sociétés de financement » sont remplacés par les mots : « , les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement » ;

4° Au premier alinéa de l'article 49 *septies* ZZE, par deux fois, les mots : « ou société de financement » sont remplacés par les mots : « , société de financement ou société de tiers-financement ».

Art. 2. – Le IV de l'article D. 319-16 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« IV. – Les audits énergétiques préalables à la réalisation des travaux mentionnés au 2° du I sont réalisés par un professionnel visé au VII de l'article 2 du décret n° 2020-26 du 14 janvier 2020 relatif à la prime de transition énergétique. »

Art. 3. – L'article D. 319-21 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au 1° *quinquies*, la somme : « 20 000 € » est remplacée par la somme : « 50 000 € » ;

2° Au 1° *sexies*, la somme : « 30 000 € » est remplacée par la somme : « 50 000 € ».

Art. 4. – I. – Au 1° *bis* du I de l'article D. 319-16 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « donné lieu au bénéfice de la prime mentionnée à l'article D. 319-35 » sont remplacés par les mots : « ouvert droit à une aide accordée par l'Agence nationale de l'habitat au titre de la lutte contre la précarité énergétique ».

II. – La section 9 du chapitre IX du titre I^{er} du livre III de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Au premier alinéa de l'article D. 319-35 :

a) Après les mots : « Les travaux mentionnés au », sont insérés les mots : « 1° *bis* de l'article D. 319-16 sont les travaux mentionnés au » ;

b) Après les mots : « du code général des impôts », les mots : « s'entendent des travaux ayant donné lieu » sont remplacés par les mots : « , qui s'entendent des travaux ayant ouvert droit » ;

c) Les mots : « lorsque ces travaux font également l'objet d'une prime complémentaire pour l'amélioration de la performance énergétique du logement, » sont supprimés ;

d) Il est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ils ne sont pas cumulables avec les autres travaux prévus au 2 du I du même article 244 *quater* U. » ;

2° Au second alinéa de l'article D. 319-36, le mot : « prime » est remplacé par le mot : « subvention » ;

3° A l'article D. 319-37 :

a) Au premier alinéa, après les mots : « à l'article D. 319-5, », sont insérés les mots : « dans la limite du plafond mentionné au 1° *quinquies* de l'article D. 319-21, » ;

b) Au deuxième alinéa, après les mots : « peuvent donner lieu à » est inséré le mot : « une » ;

c) Au dernier alinéa :

– les mots : « la somme du » sont remplacés par le mot : « le » ;

– après les mots : « ces dépenses », la fin de la phrase est supprimée ;

d) Il est ajouté deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour l'application de l'article D. 319-6, la production de la décision d'octroi de la subvention mentionnée à l'article R. 321-18 adressée à l'emprunteur par l'Agence nationale de l'habitat se substitue à la production des descriptifs, devis et factures mentionnées par cet article D. 319-6.

« Par dérogation au premier alinéa du I de l'article D. 319-16, la décision d'octroi de la subvention n'est pas datée de plus de six mois avant l'émission de l'avance » ;

4° A l'article D. 319-40, les mots : « et de la prime mentionnées » sont remplacés par le mot : « mentionnée » ;

5° L'article D. 319-41 est remplacé par les dispositions suivantes :

« *Art. D. 319-41.* – Par dérogation à l'article D. 319-19, l'emprunteur fournit, à l'appui de sa demande d'avance, la décision d'octroi de la subvention mentionnée à l'article R. 321-18, adressée à l'emprunteur par l'Agence nationale de l'habitat. » ;

6° A l'article D. 319-42 :

a) Les mots : « et de la prime mentionnées » sont remplacés par le mot : « mentionnée » ;

b) Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation à l'article D. 319-20, la notification du versement de la subvention mentionnée à l'article D. 319-35 adressée à l'emprunteur 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. »

Art. 5. – L'article 49 *septies* ZZB *bis* de l'annexe III au code général des impôts ainsi modifié :

1° Le quatrième alinéa est complété par les mots : « ou, dans le cadre des avances remboursables ne portant pas intérêt octroyées à un syndicat de copropriétaires, la date de signature du contrat de prêt » ;

2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation à l'alinéa précédent, le taux S applicable aux avances remboursables ne portant pas intérêt octroyées à un syndicat de copropriétaires est celui en vigueur lors de la signature du contrat de prêt par l'emprunteur. »

Art. 6. – I. – Les dispositions des deuxième et cinquième alinéas du *a* et les *b* à *e* du 7° du III de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 et des articles 1^{er} et 2 du présent décret s'appliquent aux offres d'avances remboursables sans intérêt émises à compter du lendemain de la publication du présent décret.

II. – Les dispositions des troisième, quatrième et sixième au dernier alinéa du *a*, des premier à treizième et du dernier alinéas du *f* et du *g* du 7° du III de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024, et des articles 3 et 4 du présent décret s'appliquent aux offres d'avances remboursables sans intérêt émises à compter du 1^{er} avril 2024.

III. – Les dispositions de l'avant-dernier alinéa du *f* du 7° du III de l'article 71 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 et de l'article 5 du présent décret s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} octobre 2023 et pour lesquelles l'emprunteur a signé le contrat de prêt à compter du 1^{er} janvier 2024.

Art. 7. – 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, le ministre délégué auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé des comptes publics, 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 29 mars 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 l'économie,
des finances et de la souveraineté industrielle et numérique,
chargé des comptes publics,*

THOMAS CAZENAVE

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion
des territoires, chargé du logement,*

GUILLAUME KASBARIAN