

Au sujet de la création d'un écoprêt collectif à taux zéro nous reproduisons ci après :

L'amendement n° 444 à la loi de finances rectificative pour 2011, adopté par l'Assemblée nationale le 2 décembre 2011 en sa 2^e séance ;

Le court débat ayant précédé cette adoption

Le texte antérieur de l'article 244 *quater* U du code général des impôts modifié

AMENDEMENT N° 444

présenté par le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 15, insérer l'article suivant :

I. – L'article 244 *quater* U du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Aux 3° et 4° du 3 du I, les mots : « entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dans laquelle » sont remplacés par les mots : « d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g) de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que des travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble dans lequel ».

2° Après le VI, sont insérés neuf alinéas ainsi rédigés :

« VI *bis*. – L'avance remboursable sans intérêt prévue au présent article peut être consentie dans les mêmes conditions à un syndicat de copropriétaires pour financer les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g) de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que les travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble, lorsqu'au moins soixante-quinze pour cent des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation, détenus par l'une des personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du I et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale, et sous réserve des adaptations prévues au présent VI *bis*.

« Les travaux mentionnés à l'alinéa précédent sont constitués des travaux mentionnés aux 1°, 2° et 3° du 2 du I ainsi que de travaux qui correspondent à l'une des catégories mentionnées au 1° du 2 du I.

« Conformément au 6 du I, l'avance prévue au premier alinéa ne peut être consentie au titre d'un logement lorsque celui-ci a déjà bénéficié d'une avance remboursable prévue par le présent article pour ce même logement.

« Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable par syndicat de copropriétaires des logements sur lesquels portent les travaux.

« Le montant de l'avance remboursable mentionné au 4 du I ne peut excéder la somme de 30 000 € par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale et détenu par l'une des personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du même I.

« La condition prévue au 7 du I s'applique à chacun des copropriétaires participant à l'avance remboursable prévue au présent VI *bis*.

« VI *ter*. – Par dérogation au 6 du I, l'avance remboursable sans intérêt prévue au présent article peut être consentie dans les mêmes conditions à titre complémentaire aux personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du même I lorsqu'elles participent à une avance remboursable mentionnée au VI *bis*, pour financer d'autres travaux portant sur le même logement qui correspondent à au moins l'une des catégories mentionnées au 1° du 2 du I et sous réserve des adaptations prévues au présent VI *ter*.

« L'offre d'avance doit être émise dans un délai d'un an à compter de l'émission de l'offre d'avance prévue au VI *bis*.

« La somme des montants de l'avance émise au titre du présent VI *ter* et de l'avance émise au titre du VI *bis* ne peut excéder la somme de 30 000 € au titre d'un même logement. ».

II. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1er avril 2012.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement prévoit la mise en place d'un « éco-prêt à taux zéro collectif » ouvert aux syndicats de copropriétaires pour financer les travaux d'économie d'énergie réalisés sur les parties communes de la copropriété ou les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

Un tel dispositif permettrait de solvabiliser globalement la collectivité des copropriétaires, et également d'apporter une solution de financement aux copropriétaires exclus de l'éco-prêt individuel pour des raisons tenant à leur situation personnelle.

Il simplifierait en outre indéniablement le montage des dossiers, qui serait alors réalisé par le syndicat pour l'ensemble des copropriétaires. Dès lors, le vote en assemblée générale, puis la réalisation effective de travaux de performance énergétique, pourraient être facilités, permettant la participation du secteur de la copropriété à l'atteinte des objectifs d'amélioration de la performance énergétique du parc de bâtiments existants résultant du Grenelle de l'environnement – les copropriétés représentant un gisement d'économies d'énergie considérable.

En outre, cet amendement prévoit les adaptations nécessaires du régime de l'éco-prêt pour sa diffusion au sein des copropriétés. Afin de faciliter la prise de décision et compte tenu des gains énergétiques engendrés, il prévoit d'autoriser l'éco-prêt copropriété pour la réalisation d'une seule action alors que, dans le régime actuel, au minimum deux actions doivent être réalisées pour constituer un bouquet de travaux.

Enfin, il est prévu la possibilité pour un copropriétaire participant à un éco-prêt collectif de demander un éco-prêt « complémentaire », afin de financer les travaux qu'il souhaiterait réaliser sur son seul logement en complément des travaux votés par la copropriété.

Les modifications proposées préservent les paramètres essentiels de l'éco-prêt. Ainsi, le principe selon lequel il ne peut être accordé plus d'un prêt par logement est préservé, et confirmé s'agissant de l'éco-prêt collectif puisqu'il ne pourra être accordé qu'un seul éco-prêt par copropriété.

Débats Assemblée nationale 2 décembre 2011 2^e séance

Après l'article 15

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre, pour présenter l'amendement n° 444.

Mme Valérie Pécresse, ministre. Cet amendement tend à créer un éco-prêt collectif ouvert aux syndicats de copropriétaires pour financer les travaux d'économies d'énergie sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Gilles Carrez, rapporteur général. La commission n'a pas examiné cet amendement, mais l'idée d'étendre l'éco-PTZ aux copropriétés nous est familière. Et il est vrai que c'est souvent sur les parties communes qu'il y a des travaux à faire. J'y suis donc favorable.

Une seule question, madame la ministre : quelle sera la majorité qualifiée en assemblée des copropriétaires pour décider la souscription de tels prêts ?

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Valérie Pécresse, ministre. Les règles de droit commun relatives à la majorité dans les assemblées de copropriétaires s'appliqueront dans ce cas.

Au passage, je précise que les propriétaires délèguent à la copropriété leur droit à écoprêt. Il n'est donc pas possible de cumuler un prêt demandé par la copropriété et un autre demandé par un copropriétaire.

(L'amendement n° 444 est adopté.)

Article 244 quater U
Modifié par LOI n°2010-1657 du 29 décembre 2010 - art. 102 (V)

I.-1. Les établissements de crédit mentionnés à l'article L. 511-1 du code monétaire et financier passibles de l'impôt sur les sociétés, de l'impôt sur le revenu ou d'un impôt équivalent, ayant leur siège dans un Etat membre de la Communauté européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention fiscale contenant une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt au titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt versées au cours de l'année d'imposition ou de l'exercice pour financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique globale de logements achevés avant le 1er janvier 1990 et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale.

2. Les travaux mentionnés au 1 sont constitués :

1° Soit de travaux qui correspondent à une combinaison d'au moins deux des catégories suivantes :

- a) Travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
- b) Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
- c) Travaux d'isolation thermique performants 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 performants ;
- 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 ;

2° Soit de travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement ;

3° Soit de travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie ;

4° (alinéa supprimé)

Les modalités de détermination des travaux mentionnés aux 1°, 2° et 3° sont fixées par décret.

3. L'avance remboursable sans intérêt peut être consentie aux personnes suivantes :

1° Aux personnes physiques à raison de travaux réalisés dans leur habitation principale lorsqu'elles en sont propriétaires ou dans des logements qu'elles donnent en location ou qu'elles s'engagent à donner en location ;

2° Aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, lorsqu'elles mettent l'immeuble faisant l'objet des travaux gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, qu'elles le donnent en location ou s'engagent à le donner en location ;

3° Aux personnes physiques membres d'un syndicat de copropriétaires, à raison du prorata qui leur revient des travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dans laquelle elles possèdent leur habitation principale ou des logements qu'elles donnent ou s'engagent à donner en location ;

4° Aux sociétés civiles non soumises à l'impôt sur les sociétés dont au moins un des associés est une personne physique, membres d'un syndicat de copropriétaires, à raison du prorata qui leur revient des travaux entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dans laquelle elles possèdent un logement qu'elles mettent gratuitement à la disposition de l'un de leurs associés personne physique, donnent en location ou s'engagent à donner en location.

4. Le montant de l'avance remboursable ne peut excéder la somme de 30 000 € par logement.

5. L'emprunteur fournit à l'établissement de crédit mentionné au 1, à l'appui de sa demande d'avance remboursable sans intérêt, un descriptif et un devis détaillés des travaux envisagés. Il transmet, dans un délai de deux ans à compter de la date d'octroi de l'avance par l'établissement de crédit mentionné au 1, tous les éléments justifiant que les travaux ont été effectivement réalisés conformément au descriptif et au devis détaillés et satisfont aux conditions prévues aux 1 et 2. Un décret fixe les modalités d'application du présent 5.

6. Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable par logement.

7. Les dépenses de travaux financées par une avance remboursable ne peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt de l'article 200 quater. Cette disposition ne s'applique pas aux bénéficiaires d'une avance émise avant le 1er janvier 2011 lorsque le montant des revenus du foyer fiscal tel

que défini au IV de l'article 1417 n'excède pas 45 000 € l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de l'avance.

8. (alinéa supprimé)

II.-Le montant du crédit d'impôt est égal à la somme actualisée des écarts entre les mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et les mensualités d'un prêt consenti sur une durée maximale de cent vingt mois à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de l'avance remboursable sans intérêt.

Le crédit d'impôt fait naître au profit de l'établissement de crédit une créance, inaliénable et incessible, d'égal montant. Cette créance constitue un produit imposable rattaché à hauteur d'un cinquième au titre de l'exercice au cours duquel l'établissement de crédit a versé des avances remboursables sans intérêt et par fractions égales sur les quatre exercices suivants.

En cas de fusion, la créance de la société absorbée est transférée à la société absorbante. En cas de scission ou d'apport partiel d'actif, la créance est transmise à la société bénéficiaire des apports à la condition que l'ensemble des avances remboursables ne portant pas intérêt y afférentes et versées par la société scindée ou apporteuse soit transféré à la société bénéficiaire des apports.

III.-Le bénéfice du crédit d'impôt est subordonné à la conclusion d'une convention entre l'établissement de crédit mentionné au 1 du I et l'Etat, conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés de l'économie, du logement et de l'environnement.

IV.-Une convention conclue entre l'établissement de crédit mentionné au 1 du I et la société chargée de gérer le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionnée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation définit les modalités de déclaration par l'établissement de crédit des avances remboursables, le contrôle de l'éligibilité des avances remboursables et le suivi des crédits d'impôt.

V.-La société chargée de gérer le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété mentionnée au IV est tenue de fournir à l'administration fiscale, dans les quatre mois de la clôture de l'exercice de chaque établissement de crédit, les informations relatives aux avances remboursables sans intérêt versées par chaque établissement de crédit, le montant total des crédits d'impôt correspondants obtenus ainsi que leur suivi.

VI.-Lorsque les sociétés de personnes mentionnées aux articles 8 et 238 bis L, ou groupements mentionnés aux articles 239 quater, 239 quater B et 239 quater C 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 ces 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.

VII.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article autres que celles dont il est prévu qu'elles sont fixées par décret, et notamment les modalités de calcul du

crédit d'impôt et de détermination du taux mentionné au II, ainsi que les caractéristiques financières et les conditions d'attribution de l'avance remboursable sans intérêt.

NOTA:

Loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 article 102 II : Les présentes dispositions s'appliquent aux avances remboursables ne portant pas intérêt émises à compter du 1er janvier 2011.