






N°11 | 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, janvier 2022.

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	Sans condition de ressources, mais cœur de cible correspondant aux ménages présentant des difficultés à accéder aux prêts bancaires classiques	
			Cumulable avec d'autres aides		


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

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

Présentation du dispositif

Objectif	<p>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 insolvables 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).</p>
Acteur(s) porteur(s) du dispositif	<p>Actuellement, trois banques proposent le prêt : le Crédit Mutuel, La Banque Postale et le Crédit Agricole.</p> <p>La mobilisation d'autres réseaux bancaires pour la distribution du prêt est attendue.</p> <p>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. 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).</p>
Nature du dispositif	<p>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.</p> <p>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.</p>

	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	Pas de critère (les établissements bancaires restent seuls juges pour estimer si le prêt peut être accordé ou non), l'ensemble des propriétaires peuvent y prétendre bien que ce soit les ménages présentant des difficultés d'accès aux prêts bancaires qui constituent le cœur de la cible.
Caractéristiques des logements	Logements à usage exclusivement d'habitation , achevés depuis plus de deux ans.
Caractéristiques liées à la consommation / aux gains énergétiques ponctuels	Pas de critère sur la performance énergétique atteinte après travaux.
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...

Montants octroyés

Montants et/ou modes de calcul	Le montant du prêt consenti est évalué en fonction de la valeur du bien concerné par les travaux, augmenté des intérêts capitalisés annuellement (ceux-ci peuvent toutefois être remboursés progressivement). 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 sexe du demandeur. 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, la Banque Postale et le Crédit Agricole**. 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).