



Rénovation énergétique : le prêt avance rénovation, remboursable à la vente ou à la transmission du logement

Publié le 07 avril 2022 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Illustration 1

Crédits : © Commons.wikimedia.org

Pour soutenir la rénovation des passoires énergétiques, le prêt avance rénovation permet un remboursement différé, lors de la vente du logement ou de sa transmission par succession. Il complète le coût des travaux non couverts par les aides à l'éco-rénovation (MaPrimeRénov' pour la principale) et s'adresse aux propriétaires à revenus modestes.

Inspiré du *prêt avance mutation*, le *prêt avance rénovation* (PAR) est réservé aux travaux visant à réduire la consommation d'énergie (isolation, chauffage). Ce prêt concerne les propriétaires occupants de logements aux revenus modestes. Il est assorti d'un fonds de garantie visant à encourager les banques à le proposer à ces clients en général exclus de l'accès au crédit.

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.

Ce prêt, dont le montant est librement consenti par la banque en fonction de divers paramètres (âge de l'emprunteur, valeur du bien notamment), permet de faire réaliser des travaux sans avancer leur charge, même partiellement, ni au démarrage ni ultérieurement : le remboursement, capital et/ou intérêts, est reporté lors de la vente du bien, ou de sa transmission lors d'une succession.

Les banques qui commercialisent le PAR le proposent actuellement à un taux de 2 %. Ce prêt est assorti d'une hypothèque sur le logement concerné, complétée d'une garantie de l'État à hauteur de 75 % du montant du crédit, au cas où la valeur du bien ne le couvrirait pas.

➔ **À savoir :** 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).

Le montant pris en compte est le revenu fiscal de référence, figurant en haut à gauche, sur la page de garde de l'avis d'imposition.

🔗 **À noter :** Le report du remboursement des intérêts produit un effet cumulatif qui peut alourdir considérablement le montant final à rembourser lors de la mutation (vente ou succession) du logement.

Pour le moment, seuls le Crédit Mutuel et la Banque postale proposent le prêt avance rénovation. Le Crédit mutuel fixe un montant maximum de 30 000 euros pour ce prêt ; le plafond du prêt proposé par la Banque postale est notamment établi en fonction de l'âge de l'emprunteur et de la valeur estimée du bien.

Textes de loi et références

- Article 169 relatif aux prêts avance mutation rénovation, de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets 🔗 (https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2021/8/22/TREX2100379L/jo/article_169)
- 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 🔗 (<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2021/12/17/ECOT2130858D/jo/texte>)
- Article L312-7 du code de la construction et de l'habitation, relatif au fonds de garantie pour la rénovation énergétique, destiné aux prêts avance mutation rénovation 🔗 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043977240)
- Article L315-2 du code de la consommation, relatif au prêt avance mutation 🔗 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043977232)
- 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 🔗 (<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2022/2/14/LOGL2202940A/jo/texte>)