



Fonds de garantie pour la rénovation énergétique (FGRE)

(Code de la construction et de l'habitation : L.312-7; R.312-7-1 et R.312-7-2 ; Loi TEPCV du 17.8.15 : art. 20 ; Décret n°2016-1097 du 11.8.16 : JO du 13.5.16 / Arrêté du 14.3.19 : JO du 3.4.19)

Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique a été créé par la loi TEPCV du 17 août 2015 pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements existants.

Il permet aux organismes bancaires de bénéficier d'une garantie lors de l'octroi de prêts aux propriétaires de logements existants (particuliers en maison individuelle ou dans un immeuble, syndicats de copropriétaires) qui financent des travaux de rénovation énergétique.

Le fonds apporte également sa contre-garantie aux entreprises d'assurance ou aux sociétés de caution qui garantissent le remboursement de prêts collectifs octroyés pour le financement des travaux de rénovation énergétique.

Les conditions d'éligibilité au fonds de garantie sont définies par le décret du 11 août 2016 abrogeant le décret du 27 mai 2016.

Sa mise en œuvre nécessite la conclusion de conventions, conforme à un modèle type défini par l'arrêté du 14 mars 2019, entre l'État et la SGFGAS, d'une part, et entre l'État, la SGFGAS et les établissements de crédit, d'autre part.

Gouvernance et ressources du fonds de garantie (CCH : L.312-7 II à IV)

Le fonds est administré par un conseil de gestion dont la composition, les modes de désignation des membres et les modalités de fonctionnement sont définis par le décret du 11 août 2016. Les modalités d'intervention du fonds sont également fixées par ce même décret.

Les ressources du fonds de garantie sont constituées par toutes les recettes autorisées par la loi et les règlements.

Le conseil de gestion (CCH : R.312-7-10)

Le conseil de gestion administre le fonds. Il est chargé du suivi des engagements du fonds ainsi que du suivi de l'application des conventions passées entre les établissements de crédit ou de société de financement, l'État et la SGFGAS.

Il est composé :

- du ministre chargé des finances ou de son représentant ;
- du ministre chargé de l'énergie ou de son représentant ;
- du ministre chargé du logement ou de son représentant ;

- d'un représentant d'établissement de crédit ou de société de financement ayant conclu une convention avec l'État et la société de gestion des financements et de la garantie de l'accèsion sociale à la propriété (SGFGAS) dans le cadre des avances consenties à titre individuelle ;
- d'un représentant d'un organisme accordant des cautionnements ayant conclu une convention avec l'État et la SGFGAS (dans le cadre des prêts collectifs accordés à un syndicat de copropriétaires) ;
- du directeur général de la SGFGAS, qui en assure la présidence sans voix délibérative.

Les représentants de l'établissement de crédit ou de la société de financement et de l'organisme accordant des cautionnements sont désignés par leurs associations professionnelles représentatives, pour une durée de deux ans, renouvelable.

Le conseil de gestion se réunit au moins une fois par an et adopte ses avis et propositions à la majorité de ses membres.

Le conseil de gestion produit un rapport annuel, qui est transmis, aux financeurs du fonds et notamment, aux obligés au titre des certificats d'économie d'énergie (Code de l'énergie : L.221-1).

Rôle de la SGFGAS : gestion et suivi du fonds (CCH : R.312-7-9)

Une convention conclue entre l'Etat et la SGFGAS définit les conditions de gestion et de suivi du fonds. Elle précise :

- les modalités d'alimentation, de gestion et de suivi du fonds ;
- les modalités de détermination des besoins de trésorerie au regard des exigences de couverture des risques ;
- les modalités de rémunération de la société de gestion, au titre des frais de gestion du fonds, par un prélèvement sur les ressources du fonds ;
- l'emploi des excédents constatés au cours de la vie du fonds ou en cas de dissolution.

Prêts garantis par le fonds (CCH : L.312-7 I ; R.312-7-1 et R.312-7-2)

Le fonds de garantie peut se porter garant des prêts destinés au financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique accordés à titre individuel aux personnes aux ressources inférieures à certains plafonds (voir ci-dessous) ou aux syndicats de copropriétaires.

Prêts aux particuliers (CCH : R.312-7-1 à 5)

Le fonds de garantie pour la rénovation énergétique peut garantir l'Éco-prêt Habiter Mieux (CCH : R.319-35 à R.319-43). Ce prêt est destiné aux propriétaires disposant de ressources modestes et bénéficiaires des aides du programme "Habiter Mieux" de l'Anah pour financer à taux zéro le reste à charge de leurs travaux.

Le fonds peut également garantir l'Éco-prêt à taux zéro (CCH : R.319-1 et suivants) octroyé aux propriétaires occupants et bailleurs (personnes physiques) qui réalisent des travaux. Le logement doit être occupé par des personnes disposant de ressources inférieures aux plafonds permettant de bénéficier des aides de l'Anah (arrêté du 24.5.13). Ces plafonds de ressources sont révisés au 1er janvier de chaque année.

Prêts aux copropriétés (CCH : R.312-7-6 à 8)

Le fonds peut contre-garantir les cautionnements solidaires des prêts collectifs consentis aux syndicats de copropriétaires (Eco-prêts collectifs et prêts bancaires) dès lors que ces prêts financent des travaux permettant de diminuer la consommation conventionnelle d'énergie primaire³ du bâtiment. Le pourcentage de diminution à atteindre sera fixé par arrêté.

Modalités d'intervention du fonds

Prêts aux particuliers (CCH : R312-3 à 5)

Le fonds peut garantir les Éco-PTZ (Éco-prêt et Éco-prêt complémentaire sous réserve de respecter les plafonds de ressources, Éco-prêt "Habiter Mieux") consentis à titre individuel à une personne physique jusqu'à hauteur de 75 % du montant des sinistres de crédit.

Ce sinistre est caractérisé, notamment, après un incident de paiement ou le constat d'une situation financière durablement compromise ainsi que par une action de l'établissement de crédit ayant pour but de régler la créance. Toute action à l'encontre de l'emprunteur défaillant est alors suspendue. La garantie du fonds est sollicitée par les établissements de crédit et les sociétés de financement dans un délai d'un an à compter de la date de la recevabilité du sinistre.

La perte indemnisable par le fonds couvre toutes les sommes dues par l'emprunteur, après perception des sommes éventuellement recouvrées au titre des garanties ou des assurances souscrites par l'emprunteur. Les sommes recouvrées par les établissements de crédit et les sociétés de financement après la mise en jeu de la garantie sont affectées prioritairement au remboursement du fonds.

La garantie du fonds ne peut être octroyée pour les Éco-PTZ bénéficiant déjà d'une garantie du FGAS en application de l'article R.312-3-1 (CCH : L.312-1).

La garantie du fonds peut bénéficier aux avances consenties à titre individuel par des établissements de crédit et des sociétés de financement ayant conclu une convention avec l'État et la SGFGAS. Cette convention est conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, du logement et de l'énergie.

La convention type (CCH : R.312-7-5) porte notamment sur :

- les conditions d'appel de la garantie du fonds ;
- les modalités d'indemnisation des sinistres et de reversement au fonds ;
- les modalités de déclaration, par les établissements de crédit et les sociétés de financement, à la société de gestion, des événements affectant les prêts garantis, ainsi que des informations relatives à la recevabilité des prêts et au calcul des pertes indemnisables ;
- les contrôles effectués par la société de gestion pour vérifier les critères d'éligibilité des prêts ayant bénéficié de la garantie du fonds. Ces contrôles interviennent dans le délai de trois ans à compter de la plus tardive des dates suivantes : l'indemnisation du sinistre ou le remboursement anticipé total du prêt.

Prêts aux copropriétés (CCH : R.312-7-6 à 8)

Le fonds peut contre-garantir les cautionnements solidaires délivrés pour garantir les emprunts collectifs souscrits par les syndicats de copropriétaires afin de financer des travaux sur les parties communes, des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, l'acquisition de biens ou le préfinancement de subventions publiques.

Cette contre-garantie du fonds intervient jusqu'à hauteur de 50 % des pertes subies suite à sinistres de crédit. Elle couvre l'organisme qui l'a sollicitée dès la déclaration du sinistre sous réserve que les cautionnements soient consentis selon les modalités prévues par une convention entre l'État, la SGFGAS et les organismes accordant ces cautionnements. Cette convention est conforme à une convention type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, du logement et de l'énergie.

La convention type (CCH : R.312-7-8) porte notamment sur :

- les conditions d'appel de la contre-garantie ;
- les conditions d'indemnisation des sinistres et de reversement au fonds des sommes recouvrées auprès des emprunteurs par les organismes accordant des cautionnements après mise en jeu de la garantie ;

- les modalités de déclaration, par les organismes accordant des cautionnements, à la société de gestion, des sinistres affectant les prêts appelés en garantie par les établissements de crédit ou les sociétés de financement, ainsi que des informations relatives à la recevabilité au fonds de ces sinistres et au calcul de la perte indemnisée ;
- les contrôles effectués par la société de gestion pour vérifier les critères d'éligibilité des prêts collectifs à la contre-garantie du fonds, et l'exactitude des montants reversés au fonds à la clôture des dossiers de sinistres de crédit.

Entrée en vigueur (décret du 11.8.16)

Les dispositions du décret entrent en vigueur le 14 août 2016.

La garantie du fonds peut être accordée aux offres de prêt émises par la banque dès que celle-ci a signé une convention avec la SGFGAS, dont le modèle-type est défini par arrêté (à paraître).

Notes

1 - Pour apprécier les ressources du ménage, il convient de prendre en considération la somme des revenus fiscaux de référence qui figure sur l'avis d'imposition de l'année n-2 (avis d'impôt 2015 portant sur les revenus de 2014) de toutes les personnes qui occupent votre logement, ou de l'année n-1 (avis d'impôt 2016 portant sur les revenus de 2015) lorsque l'avis d'impôt correspondant est disponible et qu'il révèle une baisse des revenus par rapport à l'année précédente.

2 - Le nombre de personnes composant le ménage correspond au nombre de personnes destinées à occuper le logement.

3 - Il s'agit de la quantité d'énergie prélevée sur la planète (pétrole brut, gaz naturel, biomasse.....) avant transformation et transport nécessaire à son utilisation finale pour l'eau chaude sanitaire, le chauffage et le refroidissement d'un logement. Elle s'exprime en kilowatt-heure énergie primaire par mètre carré et par an (kwhep/m².an).

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux