

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2011

LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2011 - (n° 3952)

Commission	
Gouvernement	

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 1^{er} 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.