

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Arrêté du 17 avril 2026 portant approbation des conventions relatives au Fonds de garantie pour la rénovation

NOR : VLOL2536873A

Publics concernés : établissements de crédit, sociétés de financement et sociétés de tiers-financement mentionnées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier distribuant des éco-prêts à taux zéro et des prêts avance mutation ne portant pas intérêt permettant d'améliorer la performance énergétique des logements anciens ; entreprises d'assurance et sociétés de caution délivrant des cautionnements solidaires ; société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété.

Objet : approbation, d'une part, de la convention-type entre l'Etat et les établissements financiers relative à l'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation en garantie directe des éco-prêts à taux zéro et prêts avance mutation ne portant pas intérêt permettant de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique de logements anciens et, d'autre part, de la convention-type entre l'Etat et les organismes délivrant des cautionnements solidaires pour des emprunts souscrits par des syndicats de copropriétaires, notamment l'emprunt prévu au III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et pouvant faire l'objet d'une contre-garantie dans les conditions fixées par le décret n° 2025-711 du 25 juillet 2025 pris en application de la loi du 9 avril 2024 dite « Habitat dégradé ». Enfin, l'arrêté approuve la convention conclue entre l'Etat et la FGAS pour la gestion du Fonds de garantie pour la rénovation.

Entrée en vigueur : le présent arrêté s'applique aux offres de prêts émises à compter du lendemain de sa publication.

Application : le présent arrêté est pris pour l'application des articles R. 312-7-5, R. 312-7-8 et R. 312-7-9 du code de la construction et de l'habitation.

Le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique, le ministre de la ville et du logement et la ministre déléguée auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle, énergétique et numérique, chargée de l'énergie,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-7, R. 312-7-1 à R. 312-7-10, D. 319-1 à D. 319-58 et D. 31-11-1 à D. 31-11-16 ;

Vu le code général des impôts, notamment ses articles 244 *quater* U et 244 *quater* T ;

Vu le décret n° 2025-711 du 25 juillet 2025 relatif aux prêts consentis aux syndicats de copropriétaires et aux modalités d'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation,

Arrêtent :

Art. 1^{er}. – Pour pouvoir bénéficier du Fonds de garantie pour la rénovation pour la garantie des avances remboursables sans intérêt et des prêts avance mutation, respectivement mentionnés aux 1^o et 4^o de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation, les établissements de crédit, les sociétés de financement ainsi que les sociétés de tiers-financement mentionnées au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier signent avec l'Etat et la société de gestion mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation, en application de l'article R. 312-7-5 du même code, une convention conforme à la convention type en annexe I du présent arrêté.

Art. 2. – Pour pouvoir bénéficier du Fonds de garantie pour la rénovation pour la contre-garantie des cautionnements solidaires accordés pour garantir les prêts collectifs mentionnés au 2^o de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation, les entreprises d'assurance et les sociétés de caution mentionnées au 3^o du même article signent avec l'Etat et la société de caution mentionnée au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code précité, en application de l'article R. 312-7-8 du même code, une convention conforme à la convention type en annexe II du présent arrêté.

Art. 3. – En application de l'article R. 312-7-9 du code de la construction et de l'habitation, la gestion et le suivi du Fonds de garantie pour la rénovation énergétique sont confiés à la société mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 312-1 du même code, selon les termes de la convention entre cette société et l'Etat en annexe III du présent arrêté.

Art. 4. – Le directeur général du Trésor, la directrice de l'énergie, de l'efficacité énergétique et de l'air et le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 17 avril 2026.

Le ministre de la ville et du logement,
Pour le ministre et par délégation :
La sous-directrice du financement
et de l'économie du logement et de l'aménagement,
M.-L. VAN-QUI

Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle,
énergétique et numérique,
Pour le ministre et par délégation :
Le sous-directeur des banques
et des financements d'intérêt général,
G. CUMENGE

La ministre déléguée auprès du ministre de l'économie,
des finances et de la souveraineté industrielle,
énergétique et numérique, chargée de l'énergie,
Pour la ministre et par délégation :
La sous-directrice de l'efficacité énergétique
et de la qualité de l'air,
C. RUFFENACH

ANNEXES

ANNEXE I

CONVENTION TYPE CONCLUE ENTRE L'ETAT, FGAS ET LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT, LES SOCIÉTÉS DE FINANCEMENT OU LES SOCIÉTÉS DE TIERS-FINANCEMENT, RELATIVE AU FONDS DE GARANTIE POUR LA RÉNOVATION (FGR)

Convention type conclue entre l'Etat, FGAS et les établissements de crédit, les sociétés de financement ou les sociétés de tiers-financement, relative au fonds de garantie pour la rénovation (FGR)

Entre :

l'Etat, représenté par le ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, et par le ministre auprès du ministre de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé de l'industrie et de l'énergie, et par la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, (ci-après dénommé « l'Etat »), d'une part,

la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété, société anonyme dont le siège social est situé 13, rue Auber, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro B 390 818 235, représentée par M. Christophe VIPREY, directeur général, (ci-après dénommée « FGAS »), de 2^e part,

et

(ci-après dénommé « l'établissement » (1), de 3^e part ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 321-1, L. 312-7 et R. 312-7-1 à R. 312-7-10 ;

Vu la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, notamment son article 5 ;

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

1. En application de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation, le Fonds de garantie pour la rénovation, dénommé FGR dans ce qui suit (2), a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements ;

En application de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation, en particulier les 1^o et 4^o du I de ce même article, le FGR intervient en garantie :

- des éco-prêts à taux zéro (« Eco-PTZ ») individuels visés au 1^o du I de l'article L.312-7 du code de la construction et de l'habitation accordés aux personnes physiques qui respectent la condition de ressources fixée à l'article D. 312-7-3-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- des prêts avance mutation (« PAR ») visés au 4^o du I de l'article L.312-7 du code de la construction et de l'habitation et finançant des travaux de rénovation énergétique définis à l'article D.319-16 du même code dans un logement utilisé à titre de résidence principale, ; ces prêts incluent les prêts avance mutation ne portant pas intérêt (« PAR+ ») mentionnés au chapitre XI du titre premier du livre III du même code.

La garantie du fonds ne peut être octroyée pour les prêts bénéficiant de la garantie visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R. 312-7-5 du code de la construction et de l'habitation, les établissements de crédit, les sociétés de financement ou les sociétés de tiers-financement qui accordent ces Eco-PTZ individuels ou ces prêts avance mutation et qui souhaitent bénéficier de la garantie du FGR, doivent signer avec l'Etat et FGAS la présente convention portant sur les conditions d'appel de la garantie, les conditions d'avance sur garantie, les modalités d'indemnisation des sinistres et les modalités de reversement au fonds des sommes recouvrées par les établissements après mise en jeu de la garantie, ainsi que sur les échanges d'informations et les contrôles effectués par la société de gestion ;

2. En application de l'article R. 312-7-9 du code de la construction et de l'habitation, il a été conclu entre l'Etat et FGAS une convention confiant la gestion et le suivi du FGR à FGAS.

En application de cette dernière convention, FGAS est notamment habilitée, pour la garantie des Eco-PTZ individuels et des prêts avance mutation précités, à :

- enregistrer les prêts éligibles à la garantie du FGR ;
- déterminer les conditions de mise en œuvre de la garantie du FGR pour les prêts éligibles ;
- effectuer les calculs nécessaires au dimensionnement et à l'alimentation du FGR ;
- enregistrer les déclarations de sinistres afférentes aux prêts garantis ;
- indemniser les sinistres déclarés au titre des prêts garantis ;
- appeler à cet effet les fonds nécessaires auprès du FGR ;
- produire les éléments statistiques utiles à l'évaluation du dispositif ;
- diligenter les contrôles nécessités par la gestion du FGR, dans les conditions prévues par la présente convention ;
- signer les conventions nécessaires à l'habilitation de tout établissement souhaitant distribuer des prêts garantis par le FGR ;

3. Dans l'hypothèse où la présente convention est signée par un organe central au sens des articles L. 511-30 et suivants du code monétaire et financier, celui-ci intervient tant en son propre nom qu'au nom et pour le compte de l'ensemble des établissements qui lui sont rattachés et de tout ou partie de leurs filiales.

Est désigné dans la présente convention sous le vocable « l'établissement » l'établissement adhérent qui porte les prêts dans son bilan.

Il est ensuite convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention a pour objet la les conditions d'intervention du Fonds de garantie pour la rénovation énergétique au titre des Eco-PTZ individuels et des prêts avance mutation accordés par des établissements pour financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Cette convention détermine :

- les conditions d'appel de la garantie du fonds, notamment :
 - les modalités d'octroi et de mise en œuvre de cette garantie pour les Eco-PTZ individuels et les prêts avance mutation ;
 - le processus d'avance sur garantie visé à l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation en l'absence de remboursement des prêts avance mutation après une période de 20 ans à compter de leur souscription ;
 - le processus d'avance sur garantie portant sur les intérêts impayés visé à l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque l'emprunteur a choisi un remboursement progressif des intérêts du prêt avance mutation ;
- les modalités d'indemnisation des sinistres ;
- les modalités de reversement éventuel au fonds des sommes recouvrées par les établissements après mise en jeu de la garantie ;
- les échanges d'informations entre FGAS et les établissements ;
- les modalités des contrôles effectués par FGAS.

TITRE I^{er}

CONDITIONS D'INTERVENTION DU FGR

Article 2

Prêts éligibles

En application de la section 1 *bis* du chapitre II du titre premier du livre III de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, le FGR intervient en garantie des prêts individuels suivants :

1. Les éco-prêts à taux zéro (« Eco-PTZ ») individuels visés au 1^o du I de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation destinés au financement de travaux permettant d'améliorer la performance

énergétique d'un logement, accordés à aux personnes physiques qui respectent la condition de ressources fixée à l'article D. 312-7-3-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2. Les prêts avance mutation (« PAR ») visés au 4° du I de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation et finançant des travaux de rénovation énergétique définis à l'article D. 319-16 du même code dans un logement occupé à titre de résidence principale. Ces prêts incluent les prêts avance mutation ne portant pas intérêt (« PAR+ ») mentionnés au chapitre XI du titre premier du livre III du même code. En application de l'article L. 315-2 du code de la consommation, ces prêts doivent être garantis par une hypothèque.

La garantie FGR ne peut être octroyée pour des Eco-PTZ bénéficiant de la garantie visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation.

Sont éligibles à la garantie du FGR les Eco-PTZ individuels et les prêts avance mutation émis postérieurement à la date de signature par l'établissement de la présente convention, tant que les dotations du compartiment dédié du fonds ne sont pas épuisées (conformément aux dispositions du 5.2 et du 5.3).

Article 3

Diligences de l'établissement, suivi des prêts

L'établissement vérifie l'éligibilité du dossier de prêt à la garantie du FGR, en examinant le respect de la condition de ressources mentionnée à l'article D. 312-7-3-1 du code de la construction et de l'habitation pour les Eco-PTZ individuels.

Au cas particulier du prêt avance mutation, l'établissement collecte des documents dont la liste est précisée par note d'information de FGAS. Ces documents attestent :

- que les travaux portent sur un logement occupé à titre de résidence principale ;
- de l'éligibilité des travaux et du signe de qualité RGE pour les travaux de performance énergétique réalisés.

L'établissement est tenu :

- d'insérer dans les conditions particulières des offres de prêts pouvant bénéficier de la garantie FGR, une clause stipulant que le prêt a vocation à bénéficier du FGR, sous réserve de son éligibilité, grâce au soutien des contributeurs au fonds, qui sont nommément désignés, dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie ;
- à une surveillance du déroulement normal des opérations de prêts éligibles au FGR dans des conditions analogues aux prêts du secteur libre qu'il consent ;
- à une gestion du contentieux dans des conditions identiques à celles qu'il adopte pour des prêts analogues du secteur libre et au respect des principes susceptibles d'être fixés par le conseil de gestion du FGR dans ce domaine ;
- à une obligation d'information au profit de FGAS sur les prêts garantis qui lui ont été déclarés.

Au titre de cette dernière obligation, l'établissement s'engage :

- à déclarer à FGAS, via le système déclaratif dédié, tout Eco-PTZ (montant, durée, date de versement) susceptible de bénéficier de la garantie du FGR au plus tard 90 jours après l'émission de l'offre ;
- à transmettre, selon une périodicité définie par note d'information de FGAS, un relevé des prêts avance mutation émis couverts par la garantie du FGR, les montants initiaux prêtés correspondants et le montant des capitaux restant dus. Un prêt avance mutation n'ayant pas fait l'objet d'une transmission d'information à FGAS au plus tard 180 jours après l'émission de l'offre ne peut bénéficier de la garantie du FGR ;
- à fournir à FGAS lors d'une déclaration de sinistre (dans le respect des conditions de déclaration détaillées en annexe I) les informations sur les prêts ayant fait l'objet d'une inscription au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP) régi par les articles L. 751-1 et suivants du code de la consommation et le cas échéant, sur ceux ayant fait l'objet d'une déchéance du terme ;
- à conserver, en vue d'un contrôle de FGAS, les informations nécessaires au calcul de la perte indemnisable et permettant de s'assurer des diligences menées en vue du recouvrement au titre des garanties ou assurances souscrites par l'emprunteur.

Pour chaque prêt garanti par le FGR, l'établissement constitue un dossier. Il y recueille l'ensemble des pièces justificatives définies par note d'information de FGAS. Il conserve le dossier jusqu'à l'extinction de la créance garantie et, en cas de remboursement anticipé total volontaire ou faisant suite au prononcé de la déchéance du terme, pendant une période de trois ans à compter de cet événement.

Pour un dossier faisant l'objet d'une demande d'indemnisation au titre du FGR, ce délai de trois ans ne court qu'à compter de la plus tardive des deux dates suivantes : date de déclaration à FGAS du remboursement anticipé total ou date de dernière mise à jour de l'indemnisation du sinistre par FGAS.

Article 4

Conditions d'octroi de la garantie

L'octroi de la garantie du FGR est subordonné :

- au respect d'une de l'obligation de déclaration de l'Eco-PTZ à FGAS, dans les conditions fixées à l'article 5 de la convention relative à l'Eco-PTZ conclue entre FGAS et les établissements (3) ;
- au respect d'une obligation de déclaration relative aux prêts avance mutation, dans les conditions fixées à l'annexe I à la présente convention et par note d'information de FGAS ;
- au respect d'une obligation de déclaration du sinistre à FGAS, dans les conditions fixées à l'article 6 de la présente convention et en son annexe I et pouvant faire l'objet de précisions par note d'information de FGAS ;
- pour les Eco-PTZ, au respect des plafonds de ressources mentionnés à l'article D. 312-7-2 du code de la construction et de l'habitation. Ce respect est vérifié par FGAS lors des contrôles liés aux demandes d'indemnisations ;
- pour les prêts avance mutation, à la vérification par l'établissement, d'une attestation de conformité des travaux à l'article D. 319-16 du code de la construction et de l'habitation, comme prévu à l'article 3 de la présente convention.

Article 5

Indemnisation par le FGR et reste à charge des établissements

5.1. Principes d'indemnisation

Conformément aux dispositions des articles R. 312-7-3 et R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le FGR prend respectivement en charge les sinistres déclarés à hauteur de 75 % de la perte indemnisable définie par l'article R. 312-7-4 du même code (*cf.* 7.1 et 7.2 de la présente convention), et dans le cas des prêts avance mutation les avances sur garantie (*cf.* articles 7.3 à 7.4 de la présente convention), jusqu'à épuisement des dotations attribuées dans le compartiment dédié du fonds.

Les établissements qui demandent la mise en jeu de la garantie du FGR conservent un reste à charge par sinistre de 25 % de la perte indemnisable.

5.2. Informations au titre des dotations du FGR

Les dotations du FGR associées au programme CEE PRO-FGRE sont réparties dans trois compartiments : un compartiment pour la garantie des Eco-PTZ individuels, un compartiment pour la contre-garantie des prêts collectifs visés au 2° du I de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation (4) et un compartiment pour la garantie accordée aux prêts avance mutation.

Pour informer les établissements sur l'état de la consommation des dotations des différents compartiments du FGR, FGAS :

- communique, au plus tard le 30 avril de chaque année, au conseil de gestion visé à l'article 12 de la présente convention, un rapport annuel sur le FGR précisant le volume de prêts distribués par les établissements de crédit et faisant état de la consommation du fonds au titre de chaque compartiment ;
- publie sur son site internet public les statistiques annuelles des déclarations des Eco-PTZ garantis et des prêts avance mutation effectuées par les établissements ;
- publie sur son site extranet les statistiques annuelles relatives aux indemnisations effectuées sur les prêts garantis.

Lorsque les dotations du compartiment du fonds relatif aux Eco-PTZ individuels ou du compartiment du fonds relatif aux prêts avance mutation sont inférieures à 10 % des sommes initialement affectées à ce compartiment, FGAS convoque le conseil de gestion pour qu'il se réunisse sous un mois.

FGAS informe le conseil de gestion et les établissements six mois à l'avance, de la date prévisionnelle de consommation totale des dotations pour le compartiment du FGR concerné.

5.3. Insuffisance des dotations du FGR

Les prêts émis après réception par l'établissement de la date prévisionnelle de consommation totale des dotations pour le compartiment du FGR concerné, ne peuvent être garantis par le FGR.

En cas d'insuffisance des dotations sur un compartiment du FGR, les sinistres seront indemnisés en fonction de la date d'arrivée des demandes d'indemnisation à FGAS.

En cas d'épuisement des dotations sur un compartiment du FGR, le reste à charge des établissements est porté à 100 %.

Les établissements sont informés par FGAS, selon les modalités définies préalablement en conseil de gestion du FGR, de la date effective d'épuisement des dotations sur un compartiment du FGR.

Article 6

Déclaration de sinistre dans le cadre d'un Eco-PTZ individuel

Conformément au premier alinéa de l'article R. 312-7-4 du code de la construction et de l'habitation, en vue de son indemnisation dans le cadre du FGR, tout sinistre survenant sur un prêt garanti au titre de l'Eco-PTZ individuel

doit faire l'objet d'une déclaration par l'établissement, dans un délai d'un an à compter de la recevabilité du sinistre, définie par le respect de la condition A et de la condition B :

A. Inscription au fichier des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP), régi par les articles L. 751-1 et suivants du code de la consommation ou bien justification par l'établissement de l'existence d'une situation financière de l'emprunteur durablement compromise.

B. Attestation de l'un des événements suivants :

- négociation amiable (signature par les parties d'un accord contractuel pouvant prévoir un réaménagement des conditions du prêt, une suspension des échéances voire un abandon de la créance) ;
- plan conventionnel de redressement (signature par les parties d'un plan conventionnel de redressement prévu aux articles L. 732-1 et suivants du code de la consommation) ;
- mesures imposées aux parties par la commission de surendettement conformément aux articles L. 733-1 et suivants du code de la consommation ;
- décision de justice exécutoire impliquant une perte financière pour l'établissement :
- notification du jugement statuant sur la contestation des mesures imposées par la commission de surendettement conformément à l'article L. 733-13 du code de la consommation.
- notification d'une décision de justice exécutoire prise en application de l'article 1343-5 du code civil ou de l'article L. 314-20 du code de la consommation ;
- procédure de rétablissement personnel visée par les articles L. 741-1 et suivants du code de la consommation ;
- procédure collective (signature d'un accord dans le cadre d'une procédure de conciliation ou d'un plan de sauvegarde ou notification d'un jugement d'ouverture d'une procédure collective dans le cadre des articles L. 626-1 et suivants, L. 640-1 et suivants du code de commerce et L. 351-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, dans l'hypothèse où ces procédures s'appliquent à l'emprunteur) ;
- créances réputées irrécouvrables.

Sont réputées irrécouvrables les créances dont le remboursement apparaît impossible à la suite de l'échec ou de l'impossibilité d'appliquer les procédures citées aux alinéas précédents, ou de leur inadaptation manifeste, eu égard notamment, à la situation du débiteur ou à la faiblesse des sommes à recouvrer.

En cas de vente du bien faisant suite à décision judiciaire ou liquidation, le montant de l'indemnisation sera ajusté de l'éventuel recouvrement par l'établissement issu de cette vente.

6.1. Déclaration de sinistre lié à la mutation dans le cadre d'un prêt avance mutation

Conformément à l'article R. 312-7-4 du code de la construction et de l'habitation, en vue de son indemnisation dans le cadre du FGR, tout sinistre survenant sur un prêt avance mutation doit faire l'objet d'une déclaration par l'établissement, au plus tard dans le délai d'un an après la mutation du bien lorsque le prix attaché à cette mutation ne permet pas de rembourser intégralement le montant total restant dû au titre du prêt.

Pour le bénéfice de la garantie du FGR, la mutation du bien s'entend comme :

- la vente du bien ayant fait l'objet des travaux financés par le prêt avance mutation : (l'établissement doit être en possession des justificatifs des conditions financières de la vente amiable ou judiciaire - a minima, la date de la vente et le montant perçu par l'établissement) ;
- ou le décès de l'emprunteur ou du dernier vivant des co-emprunteurs (l'établissement doit être en possession du certificat de décès) ;
- ou le remboursement anticipé en totalité par l'emprunteur des sommes déjà versées en principal et intérêts au titre du prêt avance mutation.

6.2. Déclaration en cas d'avance sur garantie dans le cadre d'un prêt avance mutation

En application de l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, en l'absence de remboursement d'un prêt avance mutation après une période de 20 ans à compter de sa souscription, l'établissement peut solliciter une avance sur garantie auprès du FGR. Cette demande n'est soumise à aucun délai de déclaration, mais ne peut être postérieure à la mutation du bien définie au 6.1.

6.3. Déclaration en cas d'avance sur intérêts impayés dans le cadre d'un prêt avance mutation

En application de l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'emprunteur a choisi un remboursement progressif des intérêts d'un prêt avance mutation, l'établissement peut, chaque année, bénéficier pour ce prêt d'une avance sur garantie auprès du fonds dans la limite de 75 % du montant total des intérêts impayés constatés au cours de l'année précédente.

La déclaration doit intervenir au plus tard le 30 septembre de l'année suivant l'année du constat des intérêts impayés. Au-delà de cette date, les intérêts concernés ne peuvent plus bénéficier de l'avance du FGR.

Article 7

Pertes et montants indemnisables

7.1. Perte indemnisable dans le cadre d'un Eco-PTZ individuel

En application du deuxième alinéa de l'article R. 312-7-4 du code de la construction et de l'habitation, la perte indemnisable par le FGR dans le cadre d'un Eco-PTZ individuel couvre toutes les sommes dues par l'emprunteur à l'établissement prêteur, après perception des sommes éventuellement recouvrées au titre des garanties ou des assurances souscrites par l'emprunteur.

Elle couvre le capital restant dû, la totalité des arriérés (capital et intérêts échus impayés) et, le cas échéant, les primes d'assurance décès, incapacité de travail et perte d'emploi supportées par l'établissement, en lieu et place de l'emprunteur défaillant.

Sont garantis les pénalités ou intérêts de retard afférents aux seules échéances impayées du prêt garanti.

Le taux des intérêts de retard applicable aux Eco-PTZ émis jusqu'au 31 décembre 2024 est au plus égal au taux plafond des prêts à l'accession sociale (PAS) à taux fixe d'une durée inférieure ou égale à 12 ans en vigueur à la date de l'offre de prêt. Pour les Eco-PTZ émis depuis le 1^{er} janvier 2025, le taux plafond des intérêts de retard est celui du dernier taux d'usure publié à la date de l'émission de l'offre de prêt, applicable pour les crédits immobiliers à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans. Cette limitation doit figurer dans le contrat de prêt.

En cas de plan d'apurement de l'arriéré, l'actualisation de la perte indemnisable est effectuée au taux des intérêts de retard tel que mentionné dans l'offre de prêt.

En cas de réaménagement du prêt conduisant à un allongement de la durée contractuelle initiale, l'actualisation de la perte indemnisable est effectuée au taux des intérêts de retard tel que mentionné dans l'offre de prêt et applicable à la date du réaménagement.

Dans les autres cas de mesures mises en place par l'établissement, l'actualisation est faite au taux du prêt.

La garantie du FGR couvre les frais de justice et de procédure y afférents à l'exception des frais irrépétibles.

Le montant des indemnités de défaillance et les frais de gestion du contentieux et plus généralement tous les frais non mentionnés aux alinéas précédents ne sont pas couverts par la garantie du FGR.

Les sommes dues sur le prêt et recouvrées par l'établissement sont affectées prioritairement, à hauteur de 75 %, au remboursement des sommes couvertes dans le cadre du FGR.

7.2. Perte indemnisable lors de la mutation dans le cadre d'un prêt avance mutation

En application de l'article R. 312-7-4 du code de la construction et de l'habitation, la perte indemnisable par le FGR lors de la mutation dans le cadre d'un prêt avance mutation représente la perte finale, nette de la valeur de la sûreté. Cette perte couvre toutes les sommes dues par l'emprunteur, après perception des sommes éventuellement recouvrées au titre de l'exercice des garanties. La perte est constituée lorsque, après mise en jeu de l'hypothèque, l'établissement n'est pas intégralement remboursé de sa créance sur le prêt avance mutation lors de la mutation du bien. La garantie ne peut couvrir la totalité du prêt et des intérêts.

Lors de la terminaison du prêt, une indemnisation du FGR est possible de façon à respecter la règle de partage des pertes globales entre le FGR et la banque (respectivement 75 % et 25 % de la perte, sur la somme des intérêts non déjà payés et du capital restant dû, nette de la valeur de la sûreté).

La perte indemnisable couvre le capital restant dû, les intérêts capitalisés annuellement (en cas d'option pour la capitalisation des intérêts) et les intérêts échus impayés (en cas d'option de remboursement progressif des intérêts).

Sont garantis les pénalités ou intérêts de retard afférents aux seules échéances impayées du prêt garanti. Est également garantie l'indemnité prévue à l'article L. 315-17 du code de la consommation.

La garantie du FGR couvre les frais de justice et de procédure y afférents à l'exception des frais irrépétibles.

Le montant des indemnités de défaillance et les frais de gestion du contentieux par l'établissement ne sont pas couverts par la garantie du FGR.

Les sommes dues sur le prêt et recouvrées par l'établissement sont affectées prioritairement, à hauteur de 75 %, au remboursement des sommes couvertes dans le cadre du FGR.

7.3. Montant indemnisable en cas d'avance sur garantie dans le cadre d'un prêt avance mutation

En application de l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, en l'absence de remboursement d'un prêt avance mutation après une période de 20 ans à compter de sa souscription, l'établissement peut solliciter et obtenir une avance sur garantie auprès du fonds. Cette avance s'élève à 75 % du montant total brut restant dû au prêteur à la date de la demande.

Peuvent être prises en compte dans le montant total brut restant dû au prêteur, toutes les sommes détaillées au 7.2.

7.4. Montant indemnisable en cas d'avance sur intérêts impayés dans le cadre d'un prêt avance mutation

En application de l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'emprunteur a choisi un remboursement progressif des intérêts d'un prêt avance mutation, l'établissement peut, chaque année, bénéficier pour ce prêt d'une avance sur garantie auprès du fonds dans la limite de 75 % du montant total des intérêts impayés constatés au cours de l'année précédente.

Aucun seuil minimal d'impayés constatés par année n'est fixé.

7.5. Dénouement de l'avance sur garantie au titre du FGR dans le cadre d'un prêt avance mutation

En application de l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, l'établissement prêteur assure le suivi et le recouvrement de l'intégralité du prêt avance mutation jusqu'à la mutation du bien définie au 6.1 de la présente convention.

En cas d'appel de l'avance sur garantie, l'établissement demeure pleinement titulaire de l'intégralité de la créance (le FGR n'est pas subrogé) et doit apporter les meilleurs efforts à sa gestion et à son recouvrement.

Lorsque l'un des événements de mutation du bien listés au 6.1 se produit, l'établissement établit la différence entre la perte indemnisable définitive telle que définie au 7.2 et les avances reçues du fonds. Si cette différence est positive, le fonds verse à l'établissement le solde de la garantie. Si cette différence est négative, l'établissement rembourse le fonds de l'excédent perçu ; dans cette hypothèse, par exception, FGAS peut procéder à des prélèvements sur le compte de l'établissement.

Article 8

Modalités de déclaration, d'instruction et d'actualisation des sinistres

8.1. Modalités de déclaration par l'établissement

Sauf en cas d'avance sur intérêts impayés ou sur garantie dans le cadre d'un prêt avance mutation (*cf.* 6.2 et 6.3), l'établissement dispose d'un délai d'un an pour déclarer le sinistre. Ce délai court à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- la date de recevabilité de la demande d'indemnisation (les deux conditions A et B mentionnées à l'article 6 étant réunies) ;
- la date à laquelle la perte peut être calculée.

Passé ce délai d'un an, aucune actualisation (5) n'est faite et l'indemnisation est calculée à la plus tardive de ces deux dates.

Passé un délai de trois ans, la demande d'indemnisation n'est pas recevable.

Dès que l'établissement a effectué une demande d'indemnisation recevable, il s'engage à suspendre toute action à l'encontre de l'emprunteur défaillant.

8.2. Modalités d'instruction par FGAS

FGAS met en place un dispositif d'instruction automatisé qui permet, sauf cas de suspension décrit au 8.3 ci-après, le versement de l'indemnisation au plus tard le dernier jour ouvré du mois M + 1 pour les sinistres dont la déclaration a été reçue jusqu'au dernier jour ouvré du mois M. Lorsqu'une déclaration reçue pendant le mois M a été modifiée par l'établissement entre le 1^{er} et le 16 du mois M + 1 (ou le jour ouvré précédent si cette deuxième date n'est pas un jour ouvré), elle sera traitée selon les mêmes modalités que les déclarations nouvelles intervenues au mois M + 1.

FGAS enregistre l'ordre d'arrivée des déclarations de sinistre d'un mois donné.

FGAS met en place un dispositif de détection d'incohérences manifestes sur les déclarations reçues. Ce dispositif peut donner lieu à la suspension de l'instruction de la déclaration de sinistre visée au 8.3 ci-après. Une incohérence manifeste peut être constatée au regard de la nature du sinistre et/ou d'une ou de plusieurs données déclarées (incomplètes ou incorrectes ou manquantes) susceptibles d'entraîner une sous-estimation ou surestimation du montant de la perte indemnisable.

Dans tous les cas, le contrôle de l'éligibilité du prêt garanti, c'est-à-dire du respect des conditions réglementaires requises lors de l'émission du prêt, et des caractéristiques du sinistre n'est pas effectué à ce stade. Conformément au 4^o de l'article R. 312-7-5 du code de la construction et de l'habitation, ce contrôle ne peut intervenir plus de 3 ans après la plus tardive des 2 dates suivantes : date de déclaration à FGAS du remboursement anticipé total du prêt ou date d'indemnisation du sinistre par FGAS.

8.3. Possibilité de suspension

FGAS a la possibilité de suspendre l'instruction d'une déclaration instruite au titre d'un mois lorsque cette déclaration a été détectée par le dispositif visé au 8.2 comme susceptible de présenter une incohérence manifeste. Dans ce cas, FGAS adresse à l'établissement une demande de précisions supplémentaires avec un délai de réponse qui ne peut être inférieur à un mois.

8.4. Modalités d'actualisation

Lorsque le délai d'un an défini au 8.1 est respecté, le montant de l'indemnité est arrêté à la date de la déclaration de sinistre. Passé ce délai d'un an, aucune actualisation n'est faite et l'indemnisation calculée à la plus tardive des deux dates précitées.

Lorsqu'une suspension est intervenue, FGAS procède à un complément d'actualisation selon les mêmes modalités que précédemment, c'est-à-dire au taux du prêt, seulement dans le cas où la suspension ne s'avère pas justifiée (parce qu'il n'existe finalement aucun écart entre le montant de l'indemnisation résultant de la déclaration initiale et celui résultant de la déclaration éventuellement modifiée). L'actualisation est calculée *pro rata temporis* en fonction du délai écoulé entre la date à laquelle l'indemnisation aurait dû intervenir et celle où elle intervient effectivement. Ce délai est, le cas échéant, diminué du dépassement du délai imparti à l'établissement pour apporter les précisions demandées.

Les montants d'actualisation font partie intégrante de ladite indemnisation.

Le conseil de gestion du FGR peut édicter des normes relatives aux modalités de déclaration de sinistres et aux modalités de calcul du montant de la perte indemnisable.

Article 9

Indemnisation de sinistres

Conformément aux articles R. 312-7-3 et R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, FGAS procède au règlement de l'indemnité, correspondant à 75 % de la perte indemnisable définie à l'article 7 et dans les limites prévues à l'article 5 de la présente convention sur le compte de l'établissement désigné à cet effet.

Le versement de l'indemnisation intervient au profit de l'établissement, à l'issue de l'instruction par FGAS décrite au 8.2 sur les conditions de recevabilité de la déclaration de sinistre, et sauf suspension de l'instruction de la déclaration pour incohérence manifeste, selon les modalités du 8.3.

Par exception, FGAS peut procéder à des prélèvements sur ce même compte de l'établissement lorsque postérieurement à une indemnisation de sinistre par le FGR, un contrôle de FGAS révèle que le montant de la perte indemnisée n'était pas fondé.

Les modalités des échanges financiers entre FGAS et les établissements (versement et reprise éventuelle d'indemnité) sont déterminées en annexe III et précisées le cas échéant par note d'information de FGAS.

Dès signature de la présente convention, l'établissement s'engage à compléter et signer un mandat de prélèvement dont le modèle figure en annexe III. Il s'engage également à mettre à jour ce mandat avant qu'il n'arrive à expiration.

FGAS procède à des appels de fonds auprès du FGR pour honorer ses engagements.

Article 10

Recours contre l'emprunteur

Conformément au premier alinéa de l'article R. 312-7-4 du code de la construction et de l'habitation, en cas de demande d'indemnisation d'un sinistre par le FGR, l'établissement de crédit suspend toute action à l'encontre de l'emprunteur défaillant. Cet engagement est levé en cas de refus d'indemnisation par FGAS y compris lorsque ce refus est lié à une consommation intégrale du FGRE.

A l'occasion d'une demande d'avance sur garantie ou sur intérêts impayés, l'établissement demeure titulaire de la créance. Il assure le suivi et le recouvrement de l'intégralité du prêt avance mutation jusqu'à la mutation du bien. En cas d'intérêts impayés, l'établissement peut continuer toute action de suivi et de recouvrement en la matière à l'encontre de l'emprunteur.

FGAS ne dispose vis-à-vis de l'emprunteur d'aucun droit de subrogation dans les droits de l'établissement, tant en son nom propre qu'en celui du FGR, de l'Etat et de l'établissement.

TITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 11

Vérification - sanctions

L'établissement s'engage à répondre à toute demande de renseignements sur les prêts garantis par le FGR, et à accepter de recevoir des missions de vérification de l'inspection de FGAS, ou de toute autre personne morale ou physique dûment mandatée avec l'accord du conseil de gestion du FGR, à cet effet.

Les vérifications portent sur les points suivants :

- critères d'éligibilité au FGR ;
- respect par l'établissement des conditions fixées par la présente convention, en particulier dans les articles 3, 6, 7, 8 et 9. FGAS peut à ce titre recueillir toute information utile sur les modalités de gestion du contentieux et du recouvrement adoptées par l'établissement pour les prêts garantis ou les prêts analogues du secteur libre.

En application du 4° de l'article R. 312-7-5 du code de la construction et de l'habitation, aucun contrôle ne peut intervenir plus de 3 ans après la plus tardive des deux dates suivantes : date de déclaration à FGAS du remboursement anticipé total du prêt ou date d'indemnisation du sinistre par FGAS.

Les modalités d'exercice des contrôles sur pièces ou sur place sont définies en annexe II.

Les sanctions applicables sont définies à cette annexe II, en fonction de la nature des infractions constatées. Le conseil de gestion du FGR peut décider d'une évolution de ces sanctions.

Article 12

Conseil de gestion du FGR

Conformément à l'article R. 312-7-10 du code de la construction et de l'habitation, le FGR est administré par un conseil de gestion composé notamment de représentants d'établissements distribuant les Eco-PTZ et les prêts avance mutation. Les contributeurs au fonds peuvent également être invités aux réunions du conseil.

Le conseil de gestion assure le suivi de l'application de la présente convention et des conventions mentionnées aux articles R. 312-7-8 et R. 312-7-9, ainsi que des engagements du FGR.

En cas de contestation des modalités de prise en charge ou d'un refus de pris en charge de sa perte par le FGR, l'établissement peut saisir en appel le conseil de gestion du FGR.

La procédure d'appel est écrite. L'établissement adresse au directeur général de FGAS un dossier justifiant les motifs de contestation de la sanction. Au vu de ce dossier le directeur général convoque un conseil de gestion extraordinaire qui se tient au plus tard dans les deux mois de la réception du dossier de contestation. Le procès-verbal du conseil de gestion extraordinaire est diffusé pour information à l'ensemble des établissements adhérents au dispositif du FGR.

Article 13

Entrée en vigueur et durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature.

La présente convention expire à la date de clôture de la dernière des générations d'Eco-PTZ individuels et de prêts avance mutation garantis au titre du FGR. Cette date de clôture se définit comme la date d'expiration de la durée la plus longue des prêts d'une génération, augmentée de 5 ans. Une génération de prêts se définit comme l'ensemble des prêts émis au cours d'une année civile.

A l'expiration de la convention, les sommes en excédent dans le fonds sont soit transférées en tout ou partie dans un véhicule désigné par l'Etat visant à promouvoir la rénovation énergétique des bâtiments, soit transférées à l'Etat.

Article 14

Modification de la convention

Les évolutions des articles L. 312-7 et R. 312-7-1 à R. 312-7-10 du code de la construction et de l'habitation s'imposent à la présente convention qui sera, soit considérée comme de facto adaptée, soit modifiée par avenant d'un commun accord entre les parties.

Article 15

Dénonciation ou résiliation de la convention Etat - FGAS relative au FGR

En cas de dénonciation ou de résiliation par l'Etat ou FGAS de la convention FGR signée entre ces deux entités, l'Etat assume directement la totalité des engagements pris au nom du FGR par FGAS à la date d'effet de ladite dénonciation ou résiliation. FGAS est exonérée de toute responsabilité à l'égard des engagements pris à compter de cette date.

Toutefois, conformément aux dispositions de la convention entre l'Etat et FGAS prévue à l'article R. 312-7-9 du code de la construction et de l'habitation, FGAS a l'obligation de transmettre l'ensemble des informations et données relatives au FGR et de transmettre les outils relatifs à sa gestion dont elle est propriétaire, à l'Etat ou à l'organisme désigné par ce dernier pour la reprise du pilotage et de la gestion du FGR.

Par ailleurs, les établissements devront continuer à satisfaire à leurs obligations prévues à l'article 3 de la présente convention qu'ils avaient initialement envers FGAS, auprès de l'Etat ou de l'organisme désigné par ce dernier.

Article 16

Consommation du fonds

En cas de consommation intégrale du fonds affectant l'un des compartiments du FGR correspondant aux prêts éligibles prévus à l'article 2 de la présente convention, la garantie offerte pour les prêts associés à ce compartiment

prend fin à la date indiquée dans le courrier de notification adressé par FGAS (cf. article 5 de la présente convention).

En cas de sous-consommation du fonds au regard de l'encours de prêts et du taux de sinistralité retenu, l'Etat décide de l'utilisation de l'excédent.

Article 17

Dénonciation ou résiliation de la présente convention par l'établissement

La présente convention peut être dénoncée à tout moment par l'établissement, sous réserve qu'il en informe les autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois. A la date d'effet de la dénonciation, la convention est résiliée, sous réserve des dispositions relatives au maintien de la garantie FGR pour les prêts antérieurement déclarés.

Les prêts déclarés à FGAS antérieurement à la date de prise d'effet de la dénonciation demeurent garantis par le FGR dans les conditions de la présente convention.

A compter de l'expiration du préavis visé au 1^{er} alinéa, FGAS n'enregistre plus de nouvelles déclarations de sinistre ou demandes d'indemnisation au titre du FGR pour les prêts émis à compter de la date d'effet de la résiliation.

La présente convention peut également être résiliée par l'établissement en cas de modification des dispositions législatives ou réglementaires relatives à la garantie du FGR.

Dans ce cas, l'établissement notifie, sans préavis, la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet à la date de sa notification à FGAS, avec les mêmes conséquences que celles exposées dans les trois premiers alinéas du présent article.

Article 18

Résiliation par FGAS de la présente convention

La présente convention peut être résiliée par FGAS, après accord de l'Etat, en cas de manquements graves et répétés de l'établissement à ses obligations définies dans la présente convention.

FGAS notifie la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet un mois après la date de sa notification à l'établissement et en informe le Conseil de gestion.

A compter de la prise d'effet de la résiliation, l'établissement ne peut plus déclarer de nouveaux prêts garantis et FGAS ne peut plus enregistrer les demandes d'indemnisation au titre du FGR, quelle que soit la date de réalisation des prêts, i.e. y compris ceux émis avant la résiliation.

Article 19

Accès au site extranet de FGAS

Par sa participation au FGR, résultant de la signature de la présente convention, l'établissement bénéficie de l'ensemble des services extranet mis à la disposition de ses partenaires par FGAS.

Le site de FGAS est destiné à faciliter les échanges d'informations réglementaires, techniques et financières de FGAS. Il propose des services évolutifs et les modalités de son utilisation, notamment la procédure d'accréditation de l'établissement, sont également précisées par FGAS.

Les utilisateurs s'engagent à respecter les conditions générales d'utilisation du site consultables sur ce dernier.

FGAS s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose afin d'assurer la fiabilité et la confidentialité des transmissions d'information entre l'établissement et FGAS via ledit extranet. Pour autant, FGAS ne saurait être tenue responsable au-delà de la mise en œuvre de cette obligation de moyens.

L'accès aux services extranet susmentionnés est subordonné au respect des conditions générales d'utilisation du site, consultables sur ce dernier, ainsi qu'au versement d'une redevance initiale et de redevances annuelles selon les modalités suivantes, qui peuvent être modifiées par décision du Conseil d'administration de FGAS. L'accès au site extranet est subordonné au versement :

- d'une première redevance d'un montant de 1 000,00 € HT exigible auprès de l'établissement signataire de la présente convention ;
- d'une redevance annuelle, facturée en début d'année à partir de l'année suivant la signature de la présente convention, d'un montant de 1 000,00 € HT par établissement affilié ayant, au cours de l'année précédente, utilisé les fonctionnalités extranet pour effectuer des déclarations au titre du dispositif FGR. En cas de sortie du dispositif en cours d'exercice par un établissement, la redevance reste due en totalité.

Ces redevances sont exprimées en valeur novembre 2024. Elles sont actualisées annuellement sur la base de l'indice de référence SYNTEC du mois de novembre précédent la facturation et pourront être exceptionnellement révisées par décision du conseil d'administration de FGAS, en fonction de l'évolution des services offerts.

En cas de dénonciation ou de résiliation de la présente convention dans les conditions fixées aux articles 17 et 18, l'établissement conserve l'accès au site extranet permettant de déclarer les éventuels sinistres sur les prêts émis avant ladite dénonciation ou résiliation et continue à s'acquitter de la redevance annuelle.

En cas de résiliation de la convention relative au FGR pour consommation intégrale du fonds affectant les compartiments du FGR attachés aux garanties des Eco-PTZ individuels et des prêts avance mutation, l'établissement conserve un accès gratuit au site extranet pour pouvoir effectuer les opérations nécessaires aux sinistres déclarés avant la résiliation.

Fait en cinq (5) exemplaires.

*Le ministre auprès du ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique, chargé de l'industrie et de
l'énergie,*
Pour le ministre et par délégation :
La directrice du climat, de l'efficacité énergétique et de l'air,
D. SIMIU

*La ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire
et de la décentralisation, chargée du logement,*
Pour la ministre et par délégation :
*La sous-directrice du financement et de l'économie
du logement et de l'aménagement,*
M.-L. VAN QUI

*Le ministre de l'économie, des finances
et de la souveraineté industrielle et numérique,*
Pour le ministre et par délégation :
*Le sous-directeur des banques
et financements d'intérêt général,*
G. CUMENGE

Pour l'établissement :

Pour la Société de gestion des financements
et de la garantie de l'accès sociale à la propriété :
Le directeur général,
C. VIPREY

(1) Par simplification, le terme « établissement » mentionné dans le reste de la convention s'entend comme visant indifféremment un établissement de crédit, une société de financement ou une société de tiers-financement mentionnée au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier.

(2) En application de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 susvisée, le « Fonds de garantie pour la rénovation énergétique » est renommé « Fonds de garantie pour la rénovation » (FGR).

(3) Convention conclue entre FGAS et les établissements relative à l'avance remboursable sans intérêt destinée au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens, dénommée éco-prêt à taux zéro.

(4) La mobilisation de la contre-garantie des prêts collectifs est conditionnée à la signature de la convention mentionnée à l'article R. 312-7-8 du code de la construction et de l'habitation.

(5) Voir le point 8.4.

Annexe I

Echanges d'informations entre FGAS et les établissements

Les échanges d'information entre FGAS et les établissements sont détaillés ci-dessous, regroupés selon les processus d'affiliation, de déclarations de sinistres et de d'états de pilotage mensuels.

Des modifications ou des spécifications d'ordre technique pourront être apportées à cette annexe par FGAS en concertation avec les établissements.

Affiliation des établissements

Cas général

	Flux élémentaire	Support	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Demande de convention à signer	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé par l'établissement prêteur
2.	Convention à signer	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'établissement prêteur
3.	Convention signée et demande d'affiliation	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé par l'établissement prêteur
4.	Dossier d'affiliation vierge	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'établissement prêteur
5.	Dossier d'affiliation complété	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé par l'établissement prêteur
6.	Accusé de réception de dossier d'affiliation	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'établissement prêteur
7.	Convention signée par FGAS	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé à l'établissement prêteur

Cas des réseaux au sens de la loi bancaire avec affiliation décentralisée ()*

	Flux élémentaire	Support	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Demande de convention à signer	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé par l'organe central
2.	Convention à signer	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'organe central
3.	Convention signée par l'organe central	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé par l'organe central
4.	Convention signée par FGAS	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé à l'organe central
5.	Demande d'affiliation de l'établissement prêteur membre du réseau	Courriel	Au fil de l'eau	Emis par l'établissement prêteur
6.	Dossier d'affiliation vierge et copie de la convention signée par l'organe central	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'établissement prêteur
7.	Dossier d'affiliation complété	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé par l'établissement prêteur
8.	Accusé de réception de dossier d'affiliation	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'établissement prêteur
9.	Lettre de confirmation de l'affiliation de l'établissement avec copie à l'organe central	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé à l'établissement prêteur

(*) Le cas des réseaux au sens de la loi bancaire avec affiliation centralisée est identique au cas général ci-avant.

Déclaration d'encours

	Flux élémentaire	Canal	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Fichier de l'encours des prêts avance mutation	Extranet	Chaque trimestre, au plus tard le 15 du 1 ^{er} mois du trimestre suivant, ou le jour ouvré précédent	Transféré via le site extranet par le titulaire d'un compte individuel habilité par l'établissement.
2.	Avis de rejet technique de déclaration d'encours	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé par mail au titulaire du compte ayant transféré le fichier
3.	Accusé de réception (AR)	Extranet	J + 1 après 1.	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement.
4.	Avis d'anomalie sur déclaration d'encours	Extranet	J + 1 après 1.	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement.
5.	Relance pour non-déclaration d'encours	Courriel et extranet	A partir du 15 du 1 ^{er} mois du trimestre suivant en l'absence de déclaration d'encours	Envoyé par courriel au responsable des déclarations d'encours et consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement.

Déclaration de sinistre

	Flux élémentaire	Canal	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Déclaration de sinistre initiale ou modificative	Extranet	Au fil de l'eau	Saisie par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement.
2.	Accusé de réception (AR)	Extranet	J + 1	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement
3.	AR de suppression de déclaration	Extranet	Suite à suppression d'une déclaration en attente de prise en charge si elle avait donné lieu à un AR	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement
4.	Avis de suspension	Extranet	Dans le mois qui suit la déclaration de sinistre en cas de détection d'une incohérence manifeste	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement
5.	Avis de levée de suspension	Extranet	Après examen approfondi de la déclaration	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement
6.	Avis de refus ou d'annulation de refus	Extranet	Au fil de l'eau	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement

Le flux 1 est saisi sur le site extranet.

Les flux 2 à 7 sont mis à disposition sur le site extranet.

Historisation des données saisies :

FGAS conserve les données saisies de la déclaration sous forme de « brouillon », lorsque l'utilisateur l'a souhaité, jusqu'à ce que celle-ci soit validée ou supprimée. Il est ainsi possible à l'établissement (ou le cas échéant, à FGAS), de revenir sur une déclaration restée au stade « brouillon » afin de la valider, sous réserve du respect des délais conventionnels, ou de la supprimer.

Etats de pilotage mensuels

Flux élémentaire		Canal	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Etat mensuel des sinistres pris en charge	Extranet	Après le traitement mensuel qui a lieu le 16 du mois ou le dernier jour ouvré précédent	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement
2.	Avis de prélèvement ou de virement	Extranet	Après le traitement mensuel qui a lieu le 16 du mois ou le dernier jour ouvré précédent	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'établissement
3.	Prélèvement ou virement	Compensation interbancaire	Dernier jour ouvré du mois	Emis par la banque de FGAS

Annexe II

Modalités d'exercice des contrôles sur pièces et sur place infractions et sanctions

Conformément aux dispositions de l'article 11 de la présente convention, FGAS est habilitée à procéder à des contrôles sur les prêts garantis par le FGR et les sinistres qui lui sont déclarés à ce titre.

Les vérifications ont pour objet de s'assurer du respect des points suivants :

- dispositions conventionnelles et réglementaires relatives à la garantie du FGR accordée aux prêts et aux sinistres déclarés dans ce cadre ;
- critères d'éligibilité au FGR ;
- conditions fixées par la présente convention.

FGAS peut à ce titre recueillir toute information utile sur les modalités de gestion du contentieux et du recouvrement adoptées par l'établissement prêteur pour les prêts garantis ou les prêts analogues du secteur libre.

L'établissement prêteur facilite ces contrôles sur pièces et sur place (à son siège ou dans ses succursales et agences).

Modalités d'exercice des contrôles sur pièces et sur place

1.1. Contrôles sur pièces

En application de l'article 11 de la convention, l'établissement prêteur s'engage à répondre dans un délai maximum d'un mois à toute demande, d'informations et de communication relative aux prêts garantis par le FGR, adressée par FGAS.

1.2. Contrôles sur place

L'établissement prêteur s'engage à accepter de recevoir des missions de vérifications diligentées à l'initiative du service Inspection de FGAS, qui peut procéder à des contrôles inopinés.

Le contrôle est contradictoire :

Après rédaction, le rapport préliminaire signé par les inspecteurs, est transmis par FGAS à l'établissement.

Ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour fournir le cas échéant les pièces manquantes du dossier demandées par FGAS dans le rapport préliminaire et formuler ses remarques éventuelles sur le contenu du rapport dans une colonne prévue à cet effet.

Après lecture des observations émises par l'établissement, l'Inspection peut, en cas de désaccord, apporter de nouvelles précisions permettant d'étayer dans une 2^e colonne du rapport ses conclusions d'origine.

Les sanctions sont notifiées par le directeur général de FGAS à l'issue de la phase contradictoire au responsable de l'établissement et le cas échéant au représentant de l'organe central.

Elles deviennent applicables à l'issue d'un délai de 2 mois à compter de ladite notification sauf en cas de saisine du conseil de gestion du FGR.

Infractions et sanctions

2.1. Infractions

Au cours des contrôles opérés tant sur pièces que sur place, les infractions pouvant être constatées sont notamment les suivantes :

- absence de cohérence entre les données déclarées et les caractéristiques du prêt garanti ou du sinistre telles que figurant au dossier, sans conséquence sur l'éligibilité du prêt ou le sinistre ;
- inadéquations entre les données déclarées et les éléments du dossier avec un impact sur le montant indemnisé ;
- infractions relatives aux dispositions réglementaires ou conventionnelles résultant d'erreurs matérielles non répétitives ;
- répétition manifeste des Infractions relatives aux dispositions réglementaires ou conventionnelles ou méconnaissance volontaire de celles-ci ;
- gestion très insuffisante du contentieux relatif aux prêts garantis constatée dans l'instruction des déclarations de sinistre ;
- fautes d'une extrême gravité, lourdes ou intentionnelles.

2.2. Sanctions

Sanctions	Conséquences	Mise en œuvre de la sanction
1. Lettre d'avertissement	Aucune conséquence financière	Directeur général de FGAS
2. Déclassement de prêt	<ul style="list-style-type: none"> – Perte de la garantie au titre du FGR – Le cas échéant, reversement par l'établissement de la part d'indemnisation prise en charge par le FGR 	Directeur général de FGAS Directeur général de FGAS
3. Déclassement ou révision de sinistre	<ul style="list-style-type: none"> – reversement par l'établissement de la part d'indemnisation indue prise en charge par le FGR 	Directeur général de FGAS
4. Dénonciation de la convention par FGAS	<ul style="list-style-type: none"> – Impossibilité de déclarer de nouveaux prêts bénéficiant de la garantie du FGR à FGAS – Maintien de la garantie au titre du FGR pour les prêts déclarés n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre – Maintien des engagements de participation financière de l'établissement 	Conseil d'administration de FGAS sur proposition du directeur général
5. Résiliation de la convention par FGAS (art. 18 de la convention)	<ul style="list-style-type: none"> – Impossibilité de déclarer de nouveaux prêts bénéficiant de la garantie du FGR à FGAS et perte de la garantie au titre du FGR pour les prêts déclarés n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre, selon la gravité de la faute : <ul style="list-style-type: none"> – une génération de prêts ; – plusieurs générations de prêts ; – toutes les générations de prêts. 	Conseil d'administration de FGAS sur proposition du directeur général et après accord de l'Etat

Procédure d'appel devant le conseil de gestion du FGR

Conformément aux dispositions de l'article 12 de la présente convention, en cas de contestation des modalités de prise en charge ou d'un refus de prise en charge de sa perte par le FGR, l'établissement peut saisir en appel le conseil de gestion du FGR.

La procédure d'appel est écrite. L'établissement adresse au directeur général de FGAS un dossier justifiant les motifs de contestation de la sanction. Au vu de ce dossier le directeur général convoque un conseil de gestion extraordinaire qui se tient au plus tard dans les deux mois de la réception du dossier de contestation. Le procès-verbal du conseil de gestion extraordinaire est diffusé pour information à l'ensemble des établissements adhérents au dispositif du FGR.

Dans le cas où le conseil de gestion du FGR est amené à statuer sur une contestation émanant d'un établissement ou membre du même groupe ou réseau que le représentant au sein du FGR, ce dernier ne prend pas part aux votes éventuels concernant ce point de l'ordre du jour.

Annexe III

Modalités des échanges financiers

Des modifications ou des spécifications d'ordre technique pourront être apportées à cette annexe par FGAS en concertation avec les établissements.

Consolidation des mouvements financiers

Le 16 de chaque mois ou le dernier jour ouvré qui précède, le traitement de compensation prend en compte tous les mouvements financiers du mois précédant concernant :

- l'indemnisation des sinistres dont l'établissement doit bénéficier ;
- les reversements financiers éventuels de l'établissement résultant d'éventuelles sommes perçues au titre du prêt garanti ou des reprises d'indemnisation suite à contrôle.

Ces mouvements financiers sont consolidés pour aboutir au montant qui est, suivant le cas, prélevé ou viré sur le compte bancaire de l'établissement le dernier jour ouvré du mois.

Modèle de mandat de prélèvement

FGAS	MANDAT DE PRÉLÈVEMENT SEPA	Identifiant créancier SEPA
Référence unique du mandat :		

Nature du contrat :
Type de paiement : récurrent

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez (A) FGAS à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et (B) votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de FGAS. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.

Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Débiteur		Créancier
Nom et adresse postale		Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété, 13, rue Auber 75009 Paris.
IBAN :	BIC :	

J'autorise l'établissement teneur de mon compte à prélever sur ce dernier, si sa situation le permet, tous les prélèvements ordonnés par le créancier ci-dessus en règlement du montant des créances dues au titre de la garantie « TYP_FLUX » « TYP_FLUX » « TYP_FLUX » et je donne mon accord pour que le délai de pré-notification de 14 jours puisse être réduit si nécessaire, sans pouvoir être inférieur à 8 jours calendaires.

En cas de litige sur un prélèvement, je pourrai en faire suspendre l'exécution par simple demande à l'établissement teneur de mon compte. Je réglerai le différend directement avec le créancier.

Je suis informé(e) de mes droits d'opposition, d'accès et de rectification des informations contenues dans le présent mandat. Pour faire valoir ces droits, j'adresserai un courrier au créancier désigné ci-dessus (articles 38 et suivants de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés).

Fait à :	Cachet et signature
Le :	
Par :	

Tiers débiteur pour le compte duquel le paiement est effectué (si différent du titulaire du compte)
Nom et adresse postale

ANNEXE II

CONVENTION TYPE CONCLUE ENTRE L'ETAT, FGAS ET LES ORGANISMES DE CAUTIONNEMENT,
RELATIVE À LA CONTRE-GARANTIE DU FONDS DE GARANTIE POUR LA RÉNOVATION (FGR)**Convention type conclue entre l'Etat, FGAS et les organismes accordant des cautionnements
relative au Fonds de garantie pour la rénovation (FGR)**

Entre :

l'Etat, représenté par le ministre chargé des finances, et par le ministre chargé de l'énergie, et par le ministre chargé du logement, (ci-après dénommé « l'Etat »), d'une part,

la Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété, société anonyme dont le siège social est situé 13, rue Auber, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro B 390 818 235, représentée par M. Christophe VIPREY, directeur général, (ci-après dénommée « FGAS »), de 2^e part ;

et

(ci-après dénommé « l'organisme de cautionnement »), de 3^e part ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 26-4 à 26-11 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-7, R. 312-7-3 à R. 312-7-10 et D. 319-1 à D. 319-58 ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Il a préalablement été rappelé ce qui suit :

1. Créé en application de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation, le Fonds de garantie pour la rénovation, dénommé FGR dans ce qui suit, a pour objet de faciliter le financement de travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements et bâtiments d'habitation collective. Depuis l'adoption de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite « Habitat Dégradé », le FGR a également pour objet de faciliter le financement de travaux prenant place dans des copropriétés visées par des programmes d'accompagnement locaux et souhaitant souscrire l'emprunt prévu au III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En application de l'article R. 312-7-7 du code de la construction et de l'habitation, le FGR intervient en contre-garantie des cautionnements solidaires délivrés pour garantir les prêts collectifs suivants, octroyés en application des articles 26-4 à 26-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles :

- les Eco-PTZ « copropriétés » et les Eco-PTZ « PrimeRénov' Copropriété », respectivement prévus aux articles D. 319-23 à D. 319-34 et D. 319-52- à D. 319-58 du code de la construction et de l'habitation ;
- les prêts collectifs finançant des travaux permettant d'atteindre une diminution d'au moins 25 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment ;
- les prêts collectifs faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés dégradées (OPAH-CD) ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) et souscrits en application du III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée (appelés « prêts collectifs aux copropriétés dégradées » dans ce qui suit).

En application de l'article R. 312-7-8 du code de la construction et de l'habitation, les cautionnements solidaires éligibles à la contre-garantie du FGR sont consentis par les organismes de cautionnement ayant signé avec l'Etat et FGAS la présente convention ;

2. En application de l'article R. 312-7-9 du code de la construction et de l'habitation, il a été conclu entre l'Etat et FGAS une convention aux termes de laquelle la gestion et le suivi du FGR sont confiés à FGAS.

En application de cette dernière convention, FGAS est notamment habilitée pour la contre-garantie des prêts collectifs précités, à :

- déterminer les conditions de mise en œuvre de la contre-garantie du FGR pour les prêts éligibles ;
- effectuer les calculs nécessaires au dimensionnement, à l'alimentation du FGR ;
- enregistrer les déclarations d'encours des prêts garantis par les sociétés de cautionnement ;
- enregistrer les déclarations de sinistres afférentes aux prêts contre-garantis ;
- indemniser les sinistres déclarés au titre des prêts contre-garantis ;
- produire les éléments statistiques utiles à l'évaluation du dispositif ;
- diligenter les contrôles nécessités par la gestion du FGR, dans les conditions prévues par la présente convention ;
- signer les conventions nécessaires à l'habilitation de tout organisme de cautionnement souhaitant cautionner tout ou partie des prêts collectifs mentionnés au 1 des présents rappels préalables.

Il a ensuite été convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention a pour objet la gestion de la contre-garantie du FGR dont peuvent bénéficier les prêts collectifs éligibles à cette contre-garantie (*cf.* article 2). A ce titre, elle détermine :

- les modalités d’octroi et de mise en œuvre de la contre-garantie ;
- les modalités d’indemnisation des sinistres ;
- les modalités de reversement éventuel au fonds des sommes recouvrées par les organismes de cautionnement après mise en jeu de la contre-garantie ;
- les échanges d’informations entre FGAS et les organismes de cautionnement ;
- les modalités des contrôles effectués par FGAS.

TITRE I^{er}

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONTRE-GARANTIE DU FGR

Article 2

Prêts éligibles

En application de l’article R. 312-7-7 du code de la construction et de l’habitation, le FGR intervient en contre-garantie des prêts collectifs suivants :

1. Les Eco-PTZ « copropriétés » et les Eco-PTZ « PrimeRénov’ Copropriété », respectivement prévus aux articles D. 319-23 à D. 319-34 et D. 319-52- à D. 319-58 du code de la construction et de l’habitation ;
2. Les prêts collectifs octroyés en application des articles 26-4 à 26-8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et finançant des travaux permettant d’atteindre une diminution d’au moins 25 % de la consommation conventionnelle d’énergie primaire du bâtiment ;
3. Les prêts collectifs souscrits en application du III de l’article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée faisant l’objet d’un Plan de Sauvegarde (PSD), d’une Opération programmée d’amélioration de l’habitat pour les copropriétés dégradées (OPAH-CD) ou d’une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), respectivement prévus aux articles L. 615-1, L. 303-1-1 et L. 741-1 du code de la construction et de l’habitation.

Ces trois types de prêts doivent être conformes à leur réglementation spécifique.

Pour les Eco-PTZ mentionnés au 1 du présent article, la garantie du FGR est subordonnée à la signature préalable par les établissements de crédit, les sociétés de financement ou les sociétés de tiers-financement mentionnées au 8 de l’article L. 511-6 du code monétaire et financier de l’avenant spécifique à la convention relative à l’Eco-PTZ visé à l’article D. 319-28 du code de la construction et de l’habitation.

Sont éligibles à la contre-garantie du FGR les prêts collectifs sus-indiqués émis par les établissements de crédits, les sociétés de financement et les sociétés de tiers-financement mentionnées au 8 de l’article L. 511-6 du code monétaire et financier et cautionnés postérieurement à la date de signature de la présente convention et, conformément aux dispositions du 5.4, tant que les disponibilités du fonds ne sont pas épuisées.

Article 3

Diligences de l’organisme de cautionnement/suivi des prêts

L’organisme de cautionnement peut être un établissement de crédit, une société de financement ou une compagnie d’assurance agréée branche 15 « caution ».

L’organisme de cautionnement vérifie l’éligibilité du dossier de prêt à la contre-garantie du FGR sur la base des documents et informations transmis par l’établissement qui accorde le prêt.

L’organisme de cautionnement est tenu :

- de s’assurer de l’insertion dans les conditions particulières des offres de prêts pouvant bénéficier ou bénéficiant de la contre-garantie du FGR, d’une clause stipulant que le prêt peut bénéficier de la contre-garantie du FGR sous réserve de son éligibilité ;
- à une surveillance du déroulement normal des opérations de cautionnements solidaires contre-garantis par le FGR similaire à celle des cautionnements qu’il accorde pour des prêts analogues non contre-garantis ;
- à une gestion du contentieux dans des conditions identiques à celles qu’il adopte pour des garanties de prêts analogues du secteur libre et au respect des principes susceptibles d’être fixés par le conseil de gestion du FGR dans ce domaine ;
- à une obligation d’information au profit de FGAS sur les prêts contre-garantis qui lui ont été déclarés.

Au titre de cette dernière obligation, l'organisme de cautionnement s'engage :

- à transmettre chaque trimestre à FGAS, des informations sur le nombre de prêts émis couverts par la contre-garantie du FGR, les montants initiaux prêtés correspondants et le montant des capitaux restant dus et couverts par la contre-garantie ;
- à fournir à FGAS lors d'une déclaration de sinistre (voir annexe I) les informations permettant l'identification et le montant de la quote-part du ou des lots des copropriétaires défaillants ayant adhéré au prêt collectif.

Pour chaque prêt contre-garanti par le FGR, l'organisme de cautionnement constitue un dossier. Il y recueille l'ensemble des informations ou le cas échéant des pièces justificatives définies par note d'information de FGAS. Il conserve le dossier jusqu'à l'extinction de la créance garantie ou en cas de dossier faisant l'objet d'une demande d'indemnisation pendant une période de trois ans à compter de la plus tardive des dates mentionnées à l'article 11.

Article 4

Conditions de garantie

L'octroi de la contre-garantie du FGR est subordonné pour l'organisme de cautionnement :

- au respect d'une obligation de déclaration trimestrielle à FGAS d'encours de prêts cautionnés, dans les conditions fixées en annexe I de la présente convention. Par convention, pour la 1^{re} année de cautionnement des prêts contre-garantis par le FGR, la déclaration d'encours s'entend de la déclaration des montants de prêts initiaux cautionnés dans l'année par l'organisme de cautionnement ;
- au respect d'une obligation de déclaration du sinistre à FGAS, dans les conditions fixées en annexe I de la présente convention et pouvant faire l'objet de précisions par note d'information de FGAS ;
 - pour les prêts collectifs mentionnés au 2 de l'article 2 de la présente convention, au respect d'une diminution d'au moins 25 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment. Ce respect est vérifié par FGAS lors des contrôles liés aux demandes d'indemnisations sur la base d'un des documents suivants confié par l'établissement prêteur à l'organisme de cautionnement audité énergétique avant travaux ;
 - étude thermique avant travaux ;
- pour les prêts collectifs mentionnés au 3 de l'article 2 de la présente convention, à la justification, au titre de la copropriété faisant l'objet du prêt, d'un Plan de sauvegarde (PSD), d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés dégradées (OPAH-CD) ou d'une opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD). Cette justification est considérée satisfaite sur fourniture, par l'établissement prêteur, de la convention signée entre l'Etat et les acteurs locaux.

Article 5

Indemnisation par le FGR et reste à charge des organismes de cautionnement

5.1. Principes d'indemnisation

Conformément aux dispositions de l'article R. 312-7-7 du code de la construction et de l'habitation, le FGR prend en charge, jusqu'à épuisement des dotations qui sont attribuées, les sinistres déclarés à hauteur :

- de 50 % de la perte indemnisable en cas de sinistre de crédit affectant les prêts collectifs mentionnés aux 1 et 2 de l'article 2 de la présente convention. Les organismes de cautionnement qui demandent la mise en jeu de la contre-garantie du FGR conservent un reste à charge par sinistre de 50 % de la perte indemnisable (telle que définie à l'article 7 de la présente convention) ;
- de 80 % de la perte indemnisable en cas de sinistre de crédit affectant les prêts collectifs mentionnés au 3 de l'article 2 de la présente convention. Les organismes de cautionnement qui demandent la mise en jeu de la contre-garantie du FGR conservent un reste à charge par sinistre de 20 % de la perte indemnisable (telle que définie à l'article 7 de la présente convention).

5.2. Dotations du FGR

Au 31 décembre 2024, le compartiment des prêts collectifs mentionnés aux 1 et 2 de l'article 2 de la présente convention est doté de 1 774 980 euros.

S'agissant des prêts collectifs mentionnés au 3 de l'article 2 de la présente convention, il est créé, en application de la loi n° 2025-127 du 14 février 2025 de finances pour 2025, un compartiment du FGR dédié aux « prêts collectifs Habitat Dégradé ». Ce compartiment est alimenté par dotation budgétaire au titre du programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ».

5.3. Information au titre des dotations des compartiments du FGR

Pour informer les organismes de cautionnement sur l'état des dotations des différents compartiments du FGR, FGAS :

- communique, au plus tard le 30 avril de chaque année, au conseil de gestion visé à l'article 12 de la présente convention, un rapport annuel sur le FGR précisant notamment le volume de prêts distribués par les

établissements et déclarés au titre de la contre-garantie du FGR et faisant état de la consommation du fonds au titre de chaque compartiment ;

- publie sur son site internet les statistiques des déclarations de prêts contre-garantis ;
- publie, sur son site extranet, les statistiques annuelles relatives aux indemnisations effectuées sur les prêts contre-garantis.

Lorsque les dotations d'un ou des deux compartiments relatifs à la contre-garantie du FGR sont inférieures à 10 % des sommes initialement affectées, FGAS convoque le conseil de gestion pour qu'il se réunisse dans le mois.

FGAS informe le conseil de gestion et les organismes de cautionnement six mois à l'avance, de la date prévisionnelle de consommation totale des dotations pour le compartiment du FGR en cours d'épuisement.

5.4. Insuffisance des dotations du FGR

Les organismes de cautionnement sont informés par FGAS par courrier recommandé avec accusé de réception de la date prévisionnelle d'épuisement des dotations du fonds, six mois avant cette date.

Sauf nouvel abondement du fonds, les prêts émis après la date d'information de l'atteinte du plafond ne pourront pas être contre-garantis par le FGR.

En cas d'insuffisance des dotations attribuées à l'un des compartiments du FGR affecté à la contre-garantie des prêts collectifs mentionnés à l'article 2 de la présente convention, les sinistres sont contre-garantis et indemnisés en fonction de la date d'arrivée des demandes d'indemnisation à FGAS.

En cas d'épuisement des dotations attribuées au compartiment du FGR affecté à la contre-garantie des prêts collectifs mentionnés à l'article 2 de la présente convention, le reste à charge des organismes de cautionnement est porté à 100 %.

Article 6

Recevabilité du sinistre

Conformément à l'article R. 312-7-7 du code de la construction et de l'habitation, le cautionnement solidaire est contre-garanti par le FGR dès la déclaration de sinistre effectuée par l'organisme de cautionnement auprès de FGAS selon les modalités prévues à l'article 8 et détaillées en annexe I de la présente convention et par note d'information de FGAS. Dès qu'un copropriétaire participant au prêt contre-garanti est défaillant, le syndicat de copropriétaires (ou son mandataire), titulaire du prêt bénéficiant de la contre-garantie du FGR, en informe l'établissement prêteur dans les conditions prévues à l'article 38 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967. Ledit prêteur active ensuite le cautionnement solidaire auprès de l'organisme de cautionnement.

Au titre de la présente convention, la défaillance d'un copropriétaire participant au prêt contre-garanti se définit par l'absence d'un paiement à bonne date au titre d'une de ses quotes-parts de remboursement du prêt collectif.

Article 7

Perte indemnisable au titre du FGR

La perte indemnisable par la contre-garantie FGR comprend toutes les sommes dues par le ou les copropriétaire (s) participant au prêt contre-garanti à l'organisme de cautionnement qui garantit en 1^{er} niveau les prêts collectifs définis à l'article 2 de la présente convention.

Elle couvre le capital restant dû et la totalité des arriérés afférents à la part du copropriétaire défaillant (capital et intérêts échus impayés). Le cas échéant, si ces dispositions sont prévues dans la garantie du prêt par la société de cautionnement, les primes d'assurance décès, incapacité de travail et perte d'emploi éventuellement avancées par l'établissement prêteur, en lieu et place du copropriétaire défaillant, peuvent être indemnisées.

Sont contre-garantis les pénalités ou intérêts de retard afférents aux seules échéances impayées du copropriétaire participant défaillant au prêt contre-garanti.

En cas de mise en place d'un plan d'apurement de l'arriéré, l'actualisation de la perte indemnisable est effectuée au taux des intérêts de retard tel que mentionné dans l'offre de prêt.

En cas de réaménagement du prêt conduisant à un allongement de la durée contractuelle initiale, l'actualisation de la perte indemnisable est effectuée au taux des intérêts de retard tel que mentionné dans l'offre de prêt et applicable à la date du réaménagement.

Le taux des intérêts de retard applicable aux Eco-PTZ émis jusqu'au 31 décembre 2024 est au plus égal au taux plafond des Prêts à l'accession sociale (PAS) à taux fixe d'une durée inférieure à 12 ans en vigueur au moment de l'offre de prêt. Pour les Eco-PTZ émis depuis le 1^{er} janvier 2025, le taux plafond des intérêts de retard est celui du dernier taux d'usure publié à la date de l'émission de l'offre de prêt, applicable pour les crédits immobiliers à taux fixe d'une durée comprise entre 10 ans et moins de 20 ans. Cette limitation doit figurer dans le contrat de prêt.

En dehors de ces cas de plan d'apurement de l'arriéré ou de réaménagement du prêt conduisant à un allongement de la durée contractuelle, l'actualisation est faite au taux du prêt.

La contre-garantie du FGR couvre les frais de recouvrement amiable, les frais de justice et de procédure y afférents à l'exception des frais irrépétibles et des frais de gestion du contentieux (ci-après les « frais de recouvrement »).

Elle ne couvre les frais de recouvrement mis en œuvre par l'organisme de cautionnement auprès de l'emprunteur qu'en cas de sommes récupérées par l'organisme de cautionnement postérieurement à son indemnisation par le FGR, conformément à la procédure décrite à l'article 10 ci-après. Ces frais de recouvrement ne doivent pas excéder un montant qui sera fixé, le cas échéant, par le conseil de gestion du FGR.

Le montant des indemnités de défaillance et plus généralement tous les frais non mentionnés aux alinéas précédents ne sont pas couverts par la garantie du FGR.

Les sommes dues sur le prêt et recouvrées par l'organisme de cautionnement, nettes des éventuels frais de recouvrement définis dans le présent article, sont affectées, à hauteur de la quotité de contre-garantie mentionnée au 5.1 de la présente convention, au remboursement des sommes contre-garanties dans le cadre du FGR.

Article 8

Modalités de déclaration, d'instruction et d'actualisation des sinistres

8.1. Modalités de déclaration par l'organisme de cautionnement

L'organisme de cautionnement dispose d'un délai d'un an pour qu'intervienne la déclaration de sinistre à partir de la demande de remboursement de la caution par l'établissement de crédit prêteur ayant accordé le prêt bénéficiant de la contre-garantie du FGR.

L'organisme de cautionnement dispose d'un délai d'un an pour déclarer un reversement suite au recouvrement total ou partiel d'une créance.

Le conseil de gestion du FGR peut adopter un règlement intérieur du FGR qui peut notamment fixer des délais différents du présent 8.1 pour les déclarations de sinistres et de reversements.

8.2. Modalités d'instruction par FGAS

FGAS met en place un dispositif d'instruction automatisé qui permet, sauf cas de suspension décrit au 8.3 ci-après, le versement de l'indemnisation au plus tard le dernier jour ouvré du mois $M + 1$ pour les sinistres dont la déclaration sur le site extranet de FGAS et la transmission des pièces nécessaires au contrôle de cohérence ont été reçues jusqu'au dernier jour ouvré du mois M . Lorsqu'une déclaration reçue pendant le mois M a été modifiée par l'organisme de cautionnement entre le 1^{er} et le 16 du mois $M + 1$ (ou le jour ouvré précédent si cette deuxième date n'est pas un jour ouvré), elle est traitée selon les mêmes modalités que les déclarations nouvelles intervenues au mois $M + 1$.

FGAS enregistre l'ordre d'arrivée des déclarations de sinistre d'un mois donné.

FGAS met en place un dispositif de détection d'incohérences manifestes sur les déclarations reçues. Ce dispositif peut donner lieu à la suspension de l'instruction de la déclaration de sinistre visée au 8.3. Une incohérence manifeste peut être constatée au regard de la nature du sinistre et/ou d'une ou de plusieurs données déclarées (incomplètes ou incorrectes) ou pièce manquante, susceptibles d'entraîner une sous-estimation ou surestimation du montant de la perte indemnisable).

Dans tous les cas, le contrôle de l'éligibilité de la garantie du prêt, c'est-à-dire du respect des conditions réglementaires requises lors de l'émission du prêt, et des caractéristiques du sinistre n'est pas effectué à ce stade. Ce contrôle ne peut intervenir plus de 3 ans après la plus tardive des dates définies à l'article 11.

8.3. Possibilité de suspension

FGAS a la possibilité de suspendre l'instruction d'une déclaration instruite au titre d'un mois lorsque cette déclaration a été détectée par le dispositif visé au 8.2 comme susceptible de présenter une incohérence manifeste ou en cas de demande incomplète. Dans ce cas, FGAS adresse à l'organisme de cautionnement une demande de précisions supplémentaires avec un délai de réponse qui ne peut être inférieur à un mois.

Le conseil de gestion du FGR peut fixer dans un règlement intérieur des normes relatives aux modalités de déclaration de sinistres et aux modalités de calcul du montant de la perte indemnisable.

Article 9

Indemnisation de sinistres

Conformément à l'article R. 312-7-7 du code de la construction et de l'habitation, FGAS procède, sur le compte de l'organisme de cautionnement désigné à cet effet, au règlement de l'indemnité correspondant au pourcentage correspondant de contre-garantie de la perte indemnisable définie à l'article 7.

Le versement de l'indemnisation intervient au profit de l'organisme de cautionnement à l'issue de son instruction par FGAS décrite au 8.2 et sauf suspension pour incohérence manifeste, selon les modalités du 8.3.

Par exception, FGAS peut procéder à des prélèvements sur ce même compte de l'organisme de cautionnement lorsque postérieurement à une indemnisation de sinistre par le FGR, un contrôle de FGAS révèle que le montant de la perte indemnisée n'était pas fondé.

Les modalités des échanges financiers entre FGAS et les organismes de cautionnement sont précisées, le cas échéant, par note d'information de FGAS.

Dès signature de la présente convention, l'organisme de cautionnement s'engage à compléter et signer un mandat de prélèvement et à mettre à jour ce mandat avant qu'il n'arrive à expiration.

FGAS procède à des appels de fond sur le compte dédié du FGR pour honorer ses engagements.

Article 10

Recours contre l'emprunteur

En cas d'indemnisation de sinistre par le FGR, l'organisme de cautionnement s'engage à poursuivre le recouvrement de la créance objet de la caution à l'encontre du copropriétaire défaillant. Cet engagement prend effet dès la transmission de la déclaration de sinistre initiale à FGAS.

Les sommes récupérées au titre de la poursuite du recouvrement par l'organisme de cautionnement, nettes des éventuels frais de recouvrement définis à l'article 7 de la présente convention, sont remboursées selon le pourcentage de contre-garantie déterminé au 5.1, sur le compte FGR désigné par FGAS.

Ce remboursement doit être effectué par l'organisme de cautionnement au moyen d'une déclaration de sinistre modificative (*cf.* annexe 1) transmise à FGAS dans un délai maximum d'un an à compter du remboursement par l'emprunteur d'une partie de la créance.

Les actions de recouvrement mises en œuvre par l'organisme de cautionnement suite à indemnisation prennent fin dès que la créance de l'organisme est remboursée et en tout état de cause dans un délai maximum de 10 ans à compter de la déclaration de sinistre initiale à FGAS.

FGAS ne dispose vis-à-vis de l'emprunteur d'aucun droit de subrogation dans les droits de l'organisme de cautionnement, tant en son nom propre qu'en celui du FGR, de l'Etat et de l'organisme de cautionnement.

TITRE II

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 11

Vérification – Sanctions

L'organisme de cautionnement s'engage à répondre à toute demande de renseignements sur les garanties des prêts contre-garantis par le FGR, et à accepter de recevoir des missions de vérification de l'inspection de FGAS ou de toute autre personne morale ou physique dûment mandatée à cet effet et ayant reçu l'accord du conseil de gestion du FGR.

Les vérifications portent sur les points suivants :

- critères d'éligibilité au FGR et l'exactitude des montants reversés au fonds à la clôture des dossiers de sinistres de crédit ;
- respect par l'organisme de cautionnement des conditions fixées par la présente convention dans l'article 3 ;
- respect par l'organisme de cautionnement des conditions fixées par la présente convention dans les articles 6, 7, 8 et 10. FGAS peut à ce titre recueillir toute information utile sur les modalités de gestion de contentieux et de recouvrement adoptées par l'organisme de cautionnement pour les garanties de prêts analogues du secteur libre.

Dans le cadre de l'application du 4° de l'article R. 312-7-8 du code de la construction et de l'habitation, aucun contrôle ne peut intervenir plus de 3 ans après la plus tardive des 2 dates suivantes : date de dernière mise à jour de l'indemnisation du sinistre par FGAS ou date du dernier reversement par l'emprunteur déclaré par l'organisme de cautionnement.

Les modalités d'exercice des contrôles sur pièces ou sur place sont définies en annexe II.

Les sanctions applicables sont définies à cette annexe II, en fonction de la nature des infractions constatées. Le conseil de gestion du FGR peut décider d'une évolution de ces sanctions.

Article 12

Conseil de gestion du FGR

Conformément à l'article R. 312-7-10 du code de la construction et de l'habitation, le FGR est administré par un conseil de gestion comprenant notamment un représentant d'organisme de cautionnement ayant signé la présente convention. Le conseil de gestion assure le suivi de l'application de la présente convention ainsi que des conventions mentionnées aux articles R. 312-7-8 et R. 312-7-9 et des engagements du FGR.

Le conseil de gestion du FGR peut fixer dans un règlement intérieur qu'il adopte à la majorité de ses membres, les modalités pratiques d'intervention du FGR et notamment les normes relatives aux différents délais de déclaration applicables aux organismes de cautionnement.

En cas de contestation des modalités de prise en charge ou de refus de pris en charge de sa perte par le FGR, l'organisme de cautionnement peut saisir en appel le conseil de gestion.

La procédure d'appel est écrite. L'organisme de cautionnement adresse au directeur général de FGAS un dossier justifiant les motifs de contestation de la sanction. Au vu de ce dossier le directeur général convoque un conseil de

gestion extraordinaire qui se tient au plus tard dans les deux mois de la réception du dossier de contestation. Le procès-verbal du conseil de gestion extraordinaire est diffusé pour information à l'ensemble des organismes de cautionnement adhérents au dispositif du FGR. Dans le cas où le conseil de gestion du FGR est amené à statuer sur une contestation émanant d'un organisme de cautionnement ou membre du même groupe ou réseau que le représentant au sein du FGR, ce dernier ne prend pas part aux votes éventuels concernant ce point de l'ordre du jour.

Article 13

Entrée en vigueur et durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature. Elle expire à la date de clôture de la dernière des générations de prêts contre-garantis au titre du FGR. Cette date de clôture se définit comme la date d'expiration de la durée la plus longue des prêts d'une génération, augmentée de 5 ans. Une génération de prêts se définit comme l'ensemble des prêts émis au cours d'une année civile.

A l'expiration de la convention, les sommes en excédent dans le fonds sont soit transférées en tout ou partie dans un véhicule désigné par l'Etat visant à promouvoir la rénovation énergétique des bâtiments, soit transférées à l'Etat.

Article 14

Modification de la convention

Les évolutions des articles L. 312-7 et R. 312-7-3 à R. 312-7-10 du code de la construction et de l'habitation s'imposent à la présente convention qui sera, soit considérée comme de facto adaptée, soit modifiée par avenant, d'un commun accord entre les parties.

Article 15

Dénonciation ou résiliation de la convention Etat - SGFGAS relative au FGR

En cas de dénonciation ou de résiliation par l'Etat ou FGAS de la convention FGR signée entre ces deux entités, l'Etat assume directement la totalité des engagements pris au nom du FGR par FGAS à la date d'effet de ladite dénonciation ou résiliation. FGAS est exonérée de toute responsabilité à l'égard des engagements pris à compter de cette date. Les organismes de cautionnement devront continuer à satisfaire à leurs obligations prévues à l'article 3 de la présente convention.

Article 16

Consommation du fonds

En cas de consommation intégrale du fonds affectant le compartiment du FGR correspondant aux prêts éligibles prévus à l'article 2 de la présente convention, la contre-garantie offerte pour les prêts associés à ce compartiment prend fin à la date communiquée par FGAS lors de son information mentionnée au 5.3.

En cas de sous-consommation d'un ou de plusieurs compartiments du fonds, l'Etat décide de l'utilisation de l'excédent.

Article 17

Dénonciation ou résiliation de la présente convention par l'organisme de cautionnement

La présente convention peut être dénoncée à tout moment par l'organisme de cautionnement, sous réserve qu'il en informe les autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois. A la date d'effet de la dénonciation, la convention est résiliée, sous réserve des dispositions relatives au maintien de la contre-garantie FGR pour les garanties de prêts antérieurement déclarées.

Les garanties déclarées à FGAS antérieurement à la date de prise d'effet de la dénonciation demeurent contre-garanties par le FGR dans les conditions de la présente convention.

A compter de l'expiration du préavis visé au 1^{er} alinéa, FGAS n'enregistre plus de nouvelles déclarations de sinistre ou demandes d'indemnisation au titre du FGR pour les prêts émis à compter de la date d'effet de la résiliation.

La présente convention peut également être résiliée par l'organisme de cautionnement en cas de modification des dispositions législatives ou réglementaires relatives au FGR.

Dans ce cas, l'organisme de cautionnement notifie, sans préavis, la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet à la date de sa notification à FGAS, avec les mêmes conséquences que celles exposées dans les 3 premiers alinéas du présent article.

Article 18

Résiliation par FGAS de la présente convention

La présente convention peut être résiliée par FGAS, après accord de l'Etat, en cas de manquements graves et répétés de l'organisme de cautionnement à ses obligations définies dans la présente convention.

FGAS notifie la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle prend effet un mois après la date de sa notification à l'organisme de cautionnement et en informe le Conseil de gestion.

A compter de la prise d'effet de la résiliation, FGAS n'enregistre plus les demandes d'indemnisation au titre du FGR, quelle que soit la date du cautionnement des prêts, i.e. y compris les cautionnements de prêts émis avant la résiliation.

Article 19

Données à caractère personnel

Les données à caractère personnel qui sont échangées entre les signataires de la présente convention sont strictement confidentielles.

Chaque partie signataire de la convention s'engage à respecter et à faire respecter par son personnel cette confidentialité et à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient communiquées à des personnes non autorisées.

Chaque partie signataire à la convention s'engage à respecter les dispositions de la loi du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et du règlement 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016.

Article 20

Accès au site extranet de FGAS

Par sa participation au FGR, résultant de la signature de la présente convention, l'organisme de cautionnement bénéficie sur le site extranet de FGAS des services nécessaires aux échanges d'informations avec FGAS relatifs au FGR.

Le site de FGAS est destiné à faciliter les échanges d'informations réglementaires, techniques et financières de FGAS. Il propose des services évolutifs et les modalités de son utilisation, notamment la procédure d'accréditation de l'organisme de cautionnement, sont également précisées par FGAS.

Les utilisateurs s'engagent à respecter les conditions générales d'utilisation du site consultables sur ce dernier.

FGAS s'engage à mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose afin d'assurer la fiabilité et la confidentialité des transmissions d'information entre l'organisme de cautionnement et FGAS via ledit extranet. Pour autant, FGAS ne saurait être tenue responsable au-delà de la mise en œuvre de cette obligation de moyens.

L'accès au site extranet est subordonné au versement :

- d'une première redevance d'un montant de 1 000,00 € HT exigible auprès de l'organisme de cautionnement signataire de la présente convention ;
- d'une redevance annuelle, facturée en début d'année à partir de l'année suivant la signature de la présente convention, d'un montant de 1 000,00 € HT. En cas de sortie du dispositif en cours d'exercice, la redevance reste due en totalité.

Ces redevances sont exprimées en valeur novembre 2024. Elles sont actualisées annuellement sur la base de l'indice de référence SYNTEC (ou de tout autre indice qui viendrait en substitution) du mois de novembre précédent la facturation et pourront être exceptionnellement révisées par décision du Conseil d'Administration de FGAS, en fonction de l'évolution des services offerts.

En cas de dénonciation ou de résiliation de la présente convention dans les conditions fixées aux articles 17 et 18, l'organisme de cautionnement conserve l'accès au site extranet permettant de déclarer les éventuels sinistres sur les prêts émis avant ladite dénonciation ou résiliation et continue à s'acquitter de la redevance annuelle.

En cas de résiliation de la convention relative au FGR pour consommation intégrale du fonds affectant les compartiments du FGR attachés à la contre-garantie des prêts collectifs, l'organisme de cautionnement conserve un accès gratuit au site extranet pour pouvoir effectuer les opérations nécessaires aux sinistres déclarés avant la résiliation.

Fait en cinq (5) exemplaires originaux à

Le

Le ministre chargé du logement,
Pour le ministre et par délégation :
*La sous-directrice du financement
et de l'économie du logement
et de l'aménagement,*
M.-L. VAN QUI

Le ministre chargé de l'énergie,
Pour le ministre et par délégation :
*La directrice du climat,
de l'efficacité énergétique et de l'air,*
D. SIMIU

Le ministre chargé des finances,
Pour le ministre et par délégation :
*Le sous-directeur des banques
et financements d'intérêt général,*
G. CUMENGE

Annexe 1**Echanges d'informations entre FGAS et les organismes de cautionnement**

Les échanges d'information entre FGAS et les organismes de cautionnement sont détaillés ci-dessous, regroupés selon les processus d'affiliation, de déclarations d'encours, de déclarations de sinistres et de d'états de pilotage mensuels.

Des modifications ou des spécifications d'ordre technique pourront être apportées à cette annexe par FGAS en concertation avec les organismes de cautionnement.

Affiliation des organismes de cautionnement

Flux élémentaire		Support	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Demande de convention à signer	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé par l'organisme de cautionnement
2.	Convention à signer	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'organisme de cautionnement
3.	Convention signée et demande d'affiliation	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé par l'organisme de cautionnement
4.	Dossier d'affiliation vierge	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'organisme de cautionnement
5.	Dossier d'affiliation complété et signé	Courrier ou courriel	Au fil de l'eau	Envoyé par l'organisme de cautionnement
6.	Accusé de réception de dossier d'affiliation	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé à l'organisme de cautionnement
7.	Convention signée par FGAS	Courrier	Au fil de l'eau	Envoyé à l'organisme de cautionnement

Déclaration d'encours

Flux élémentaire		Canal	Périodicité	Interlocuteurs
6.	Fichier de l'encours des prêts contre-garantis	Extranet	Chaque trimestre, au plus tard le 15 du 1 ^{er} mois du trimestre suivant, ou le jour ouvré précédent	Transféré via le site extranet par le titulaire d'un compte individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
7.	Avis de rejet technique de déclaration d'encours	Courriel	Au fil de l'eau	Envoyé par mail au titulaire du compte ayant transféré le fichier
8.	Accusé de réception (AR)	Extranet	J + 1 après 1/	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
9.	Avis d'anomalie sur déclaration d'encours	Extranet	J + 1 après 1/	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
10.	Relance pour non-déclaration d'encours	Courriel et extranet	A partir du 15 du 1 ^{er} mois du trimestre suivant en l'absence de déclaration d'encours	Envoyé par courriel au responsable des déclarations d'encours et consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.

Déclaration de sinistre

Flux élémentaire		Canal	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Déclaration de sinistre initiale ou modificative	Extranet	Au fil de l'eau	Saisie par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
2.	Accusé de réception (AR)	Extranet	J + 1	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
3.	AR de suppression de déclaration	Extranet	Suite à suppression d'une déclaration en attente de prise en charge si elle avait donné lieu à un AR	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
4.	Avis de suspension	Extranet	Dans le mois qui suit la déclaration de sinistre en cas de détection d'une incohérence manifeste	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.

Flux élémentaire		Canal	Périodicité	Interlocuteurs
5.	Avis de levée de suspension	Extranet	Après examen approfondi de la déclaration	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
6.	Avis de refus ou d'annulation de refus	Extranet	Au fil de l'eau	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.

Le flux 1 est saisi sur le site extranet.

Les flux 2 à 6 sont mis à disposition sur le site extranet.

Historisation des données saisies :

FGAS conserve les données saisies de la déclaration sous forme de « brouillon », lorsque l'utilisateur l'a souhaité, jusqu'à ce que celle-ci soit validée ou supprimée. Il est ainsi possible à l'organisme de cautionnement (ou le cas échéant, à FGAS), de revenir sur une déclaration restée au stade « brouillon » afin de la valider, sous réserve du respect des délais conventionnels, ou de la supprimer.

Etats de pilotage mensuels

Flux élémentaire		Canal	Périodicité	Interlocuteurs
1.	Etat mensuel des sinistres pris en charge	Extranet	Après le traitement mensuel qui a lieu le 16 du mois ou le dernier jour ouvré précédent	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
2.	Avis de prélèvement ou de virement	Extranet	Après le traitement mensuel qui a lieu le 16 du mois ou le dernier jour ouvré précédent	Consultable en ligne par le titulaire d'un compte extranet individuel habilité par l'organisme de cautionnement.
3.	Prélèvement ou virement	Compensation interbancaire	Dernier jour ouvré du mois	Emis par la banque de FGAS

Annexe II

Modalités d'exercice des contrôles sur pièces et sur place infractions et sanctions

Conformément aux dispositions de l'article 11 de la présente convention, FGAS est habilitée à procéder à des contrôles sur les prêts contre-garantis par le FGR, les sinistres et les versements ultérieurs qui lui sont déclarés à ce titre.

Les vérifications ont pour objet de s'assurer du respect des points suivants :

- dispositions conventionnelles et réglementaires relatives à la contre-garantie du FGR accordée aux prêts et aux sinistres déclarés dans ce cadre ;
- critères d'éligibilité au FGR ;
- conditions fixées par la présente convention.

FGAS peut à ce titre recueillir toute information utile sur les modalités de gestion du contentieux et du recouvrement adoptées par l'organisme de cautionnement pour les prêts garantis ou les prêts analogues du secteur libre.

Afin de réaliser son contrôle, FGAS s'appuie sur l'ensemble des éléments relatifs au dossier de contre-garantie, au contentieux du sinistre indemnisé, et aux éléments du dossier de recouvrement.

A titre illustratif, les éléments à fournir peuvent consister en la production des éléments reçus de l'établissement de crédit par l'organisme de cautionnement pour la souscription du risque, lettres de relance, constat d'huissiers, décisions de justices, retours de l'emprunteurs, historiques du dossier, détail des opérations comptabilisées, détail des calculs permettant de déterminer la perte et les modifications consécutives aux versements ultérieurs des emprunteurs. Des extractions informatiques relatives aux dossiers contre-garantis et aux versements ultérieurs des emprunteurs peuvent également être demandées.

L'organisme de cautionnement facilite ces contrôles sur pièces et sur place (à son siège ou dans ses succursales et agences).

Modalités d'exercice des contrôles sur pièces et sur place

1.1. Contrôles sur pièces

En application de l'article 11 de la convention, l'organisme de cautionnement s'engage à répondre dans un délai maximum d'un mois à toute demande, d'informations et de communication relative aux prêts garantis par le FGR, adressée par FGAS.

1.2. Contrôles sur place

L'organisme de cautionnement s'engage à accepter de recevoir des missions de vérifications diligentées à l'initiative du service Inspection de FGAS, qui peut procéder à des contrôles inopinés.

Le contrôle est contradictoire :

Après rédaction, le rapport préliminaire signé par les inspecteurs, est transmis par FGAS à l'organisme de cautionnement.

Ce dernier dispose d'un délai d'un mois pour fournir le cas échéant les pièces manquantes du dossier demandées par FGAS dans le rapport préliminaire et formuler ses remarques éventuelles sur le contenu du rapport dans une colonne prévue à cet effet.

Après lecture des observations émises par l'organisme de cautionnement, l'inspection peut, en cas de désaccord, apporter de nouvelles précisions permettant d'étayer dans une 2^e colonne du rapport ses conclusions d'origine.

Les sanctions sont notifiées par le directeur général de FGAS à l'issue de la phase contradictoire au responsable de l'organisme de cautionnement.

Elles deviennent applicables à l'issue d'un délai de 2 mois à compter de ladite notification sauf en cas de saisine du conseil de gestion du FGR.

Infractions et sanctions

2.1. Infractions

Au cours des contrôles opérés tant sur pièces que sur place, les infractions pouvant être constatées sont notamment les suivantes :

- incohérence entre les données d'encours déclarées et les données détaillées prêt par prêt supérieure à un seuil déterminé en comité de gestion ;
- absence de cohérence entre les données déclarées et les caractéristiques des sinistres contre-garantis, des modifications de données des sinistres indemnisés suite aux versements ultérieurs des emprunteurs telles que figurant au dossier, sans conséquence sur l'éligibilité du prêt ou le sinistre ;
- inadéquations entre les données déclarées et les éléments du dossier avec un impact sur le montant indemnisé ;
- infractions relatives aux dispositions réglementaires ou conventionnelles résultant d'erreurs matérielles non répétitives comme par exemple une erreur consécutive à une perte de dossiers, une erreur de saisie, une erreur de comptabilisation ou de calcul ;
- répétition manifeste des infractions relatives aux dispositions réglementaires ou conventionnelles ou méconnaissance volontaire de celles-ci ;
- gestion très insuffisante du contentieux relatif aux prêts contre-garantis constatée dans l'instruction des déclarations de sinistre et dans les actions de recouvrement postérieures à l'indemnisation ;
- fautes d'une extrême gravité, lourdes ou intentionnelles.

2.2. Sanctions

Sanctions	Conséquences	Mise en œuvre de la sanction
1. Lettre d'avertissement	Aucune conséquence financière	Directeur général de FGAS
2. Pénalité financière forfaitaire	Pénalité de 1 000 € HT en cas de défaut de déclaration d'encours ou d'incohérence des données d'encours déclarées mise en œuvre à l'expiration du processus contradictoire décrit dans les modalités de contrôle.	Directeur général de FGAS
3. Déclassement de prêt	- Perte de la contre-garantie au titre du FGR - Le cas échéant, versement par l'organisme de cautionnement de la part d'indemnisation prise en charge par le FGR majorée de 10 %.	Directeur général de FGAS Directeur général de FGAS
4. Déclassement ou révision de sinistre	- versement par l'organisme de cautionnement de la part d'indemnisation induite prise en charge par le FGR, majorée de 10 %, en cas de non-déclaration d'une modification des caractéristiques initiales du sinistre ou faisant suite à un versement ultérieur de la part de l'emprunteur.	Directeur général de FGAS

Sanctions	Conséquences	Mise en œuvre de la sanction
5. Dénonciation de la convention par FGAS	<ul style="list-style-type: none"> - Impossibilité de déclarer de nouveaux prêts bénéficiant de la contre-garantie du FGR à FGAS - Maintien de la contre-garantie au titre du FGR pour les prêts déclarés avant la dénonciation - Maintien des déclarations trimestrielles d'encours pour les prêts contre-garantis avant la dénonciation - Maintien des reversements suite à régularisation de la part des emprunteurs pour les prêts contre-garantis avant la dénonciation. 	Conseil d'administration de FGAS sur proposition du directeur général
6. Résiliation de la convention par FGAS (art. 18 de la convention)	<ul style="list-style-type: none"> - Impossibilité de déclarer de nouveaux prêts bénéficiant de la contre-garantie du FGR à FGAS - perte de la contre-garantie au titre du FGR pour les prêts déclarés avant la résiliation n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre, selon la gravité de la faute : <ul style="list-style-type: none"> - une génération de prêts ; - plusieurs générations de prêts ; - toutes les générations de prêts. 	Conseil d'administration de FGAS sur proposition du directeur général et après accord de l'Etat

ANNEXE III

CONVENTION TYPE CONCLUE ENTRE L'ETAT ET FGAS
RELATIVE À LA GESTION ET AU SUIVI DU FONDS DE GARANTIE POUR LA RÉNOVATION (FGR)

**Convention conclue entre l'Etat et FGAS relative à la gestion
et au suivi du Fonds de garantie pour la rénovation (FGR)**

Entre :

l'Etat, représenté par le ministre chargé des finances, par le ministre chargé de de l'énergie et par le ministre chargé du logement (ci-après dénommé « l'Etat »), d'une part,

Et :

la société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété, société anonyme dont le siège social est situé 13, rue Auber, 75009 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris, sous le numéro B 390 818 235, représentée par M. Christophe VIPREY, directeur général (ci-après dénommée « FGAS »), d'autre part,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment le dernier alinéa de l'article L. 312-1 et ses articles L. 312-7 et R. 312-7-3 à R. 312-7-10 ;

Vu les statuts de FGAS ;

Il a préalablement été rappelé ce qui suit :

Créé en application de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation, le Fonds de garantie pour la rénovation, dénommé FGR dans ce qui suit, a pour objet de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements et bâtiments d'habitation collective. Depuis l'adoption de la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite « Habitat Dégradé », le FGR a également pour objet de faciliter le financement de travaux prenant place dans des copropriétés visées par des programmes d'accompagnements locaux et souhaitant souscrire l'emprunt prévu au III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La garantie du fonds ne peut être octroyée pour les prêts bénéficiant de la garantie visée à l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R. 312-7-9 du code de la construction et de l'habitation, la gestion et le suivi du FGR sont confiés à FGAS selon des modalités définies par la présente convention conclue entre l'Etat et FGAS.

Il est constaté que FGAS respecte les conditions de l'article L. 312-1 alinéa 5 du code de la construction et de l'habitation requises d'une société de gestion pour être susceptible d'agir pour le compte de l'Etat.

Il a ensuite été convenu ce qui suit :

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Etat donne mandat à FGAS de gérer la mise en œuvre des garanties et contre-garanties du FGR dont bénéficient les prêts éligibles au dispositif du FGR.

Elle fixe, dans le respect de la convention financière du programme CEE FGRE entre son contributeur, l'Etat et FGAS, les modalités d'alimentation, de gestion et de suivi du fonds, celles de détermination des besoins de

trésorerie au regard des exigences de couverture des risques, et celles d'emploi des excédents constatés ou en cas de dissolution du fonds.

Article 2

Cadre d'intervention du FGR/prêts éligibles

En application des articles L. 312-7, R. 312-7-3, R. 312-7-3-1 et R. 312-7-7 du code de la construction et de l'habitation, le FGR intervient :

1. En garantie des Eco-PTZ destinés au financement de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique d'un logement, accordés à des personnes qui respectent la condition de ressources mentionnée à l'article D. 312-7-3-1 du code de la construction et de l'habitation distribués par un établissement (6) ayant signé avec l'Etat et FGAS une convention conforme à un modèle type approuvé par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, du logement et de l'énergie.

2. Pour les prêts collectifs, en contre-garantie des cautionnements solidaires visés à l'article 26-7 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis délivrés pour garantir les prêts suivants :

- a. Les Eco-PTZ « copropriétés » et les Eco-PTZ « PrimeRénov'Copropriété », respectivement définis aux articles D. 319-23 à D. 319-34 et D. 319-52 à D. 319-58 du code de la construction et de l'habitation ;
- b. Les prêts collectifs permettant d'atteindre une diminution d'au moins 25 % de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment ;
- c. Les prêts collectifs souscrits en application du III de l'article 26-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée (appelés « prêts collectifs aux copropriétés dégradées » dans ce qui suit) dans des copropriétés faisant l'objet d'un Plan de sauvegarde, d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat pour les copropriétés dégradées (OPAH-CD) ou d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD).

Les cautionnements solidaires éligibles à la contre-garantie sont octroyés par les organismes accordant des cautionnements ayant signé avec l'Etat et FGAS une convention conforme à un modèle type approuvée par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, du logement et de l'énergie.

3. En garantie des prêts avance mutation (ci-après « PAR ») visés au 4° de l'article L. 312-7 du code de la construction et de l'habitation finançant des travaux de rénovation énergétique définis à l'article D. 319-16 du même code et distribués par un établissement ayant signé avec l'Etat et FGAS la convention visée au 1. du présent article. Ces prêts incluent les prêts avance mutation ne portant pas intérêt (ci-après « PAR+ ») mentionnés au chapitre XI du titre premier du livre III du code de la construction et de l'habitation. En application de l'article L. 315-2 du code de la consommation, ces prêts doivent être garantis par une hypothèque.

(6) Par simplification, le terme « établissement » mentionné dans la convention s'entend comme visant indifféremment un établissement de crédit, une société de financement ou une société de tiers-financement mentionnée au 8 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier.

Article 3

Missions de FGAS

Conformément à l'article R. 312-7-9 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat donne mandat à FGAS, qui l'accepte, d'assurer la gestion et le suivi du FGR.

A ce titre, FGAS est notamment habilitée aux opérations suivantes :

- signer les conventions nécessaires à l'habilitation de tout établissement souhaitant bénéficier de la garantie relative aux prêts mentionnés aux 1 et 3 de l'article 2 de la présente convention ;
- signer les conventions nécessaires à l'habilitation de tout organisme accordant des cautionnements souhaitant bénéficier de la contre-garantie relative aux prêts mentionnés au 2 de l'article 2 de la présente convention ;
- signer les conventions relatives au financement du FGR avec les contributeurs ;
- enregistrer les prêts éligibles à la garantie du FGR sous réserve des conditions prévues dans les conventions signées avec l'Etat, FGAS, les établissements ou les organismes accordant des cautionnements en application des articles R. 312-7-5 ou R. 312-7-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- préciser les conditions de mise en œuvre de la garantie et de la contre-garantie du FGR pour les prêts éligibles ;
- enregistrer les déclarations de sinistres afférentes aux prêts garantis et contre-garantis ;
- gérer le processus d'indemnisation des sinistres déclarés au titre des prêts garantis et contre-garantis ;
- gérer le processus d'avance sur garantie visé à l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation (absence de remboursement des prêts avance mutation après une période de 20 ans à compter de sa souscription ou intérêts impayés en cas de remboursement progressif des intérêts) ;
- effectuer les calculs nécessaires au dimensionnement et à l'alimentation du FGR ;

- tenir régulièrement informé l’Etat de la consommation du FGR et notamment de son potentiel d’engagement, par le biais des comités de pilotage ;
- informer les établissements et les organismes de cautionnement de l’atteinte d’un niveau d’encours sous garantie ne permettant plus au FGR de garantir de nouveaux prêts ;
- assurer la gestion financière des sommes allouées au FGR ;
- communiquer, aux membres du comité de pilotage puis du conseil de gestion, les informations relatives aux encours de prêts garantis et contre-garantis, à la consommation du fonds et le cas échéant au niveau de sinistralité observé ;
- produire les éléments statistiques et proposer au conseil de gestion un rapport, utiles à l’évaluation du dispositif ;
- diligenter les contrôles nécessités par la gestion du FGR, dans les conditions prévues par la convention visée à l’article R. 312-7-5 du code de la construction et de l’habitation entre l’Etat, FGAS et les établissements ;
- diligenter les contrôles nécessités par la gestion du FGR, dans les conditions prévues par la convention visée à l’article R. 312-7-8 du code de la construction et de l’habitation entre l’Etat, FGAS et les organismes accordant des cautionnements ;
- Informer, le cas échéant, les établissements et les organismes de cautionnement que les fonds du FGR sont consommés.

Ces missions s’effectuent selon les règles résultant :

- des articles R. 312-7-3 et suivants du code de la construction et de l’habitation ;
- des conventions précitées visées aux articles R. 312-7-5 et R. 312-7-8 du code de la construction et de l’habitation ;
- de la convention relative à la participation, à la gouvernance et à la gestion du FGR signée avec son contributeur ;
- des décisions du comité de pilotage, visé à l’article 4 de la convention financière et à l’article 7 de la présente convention, et du conseil de gestion du FGR visé à l’article R. 312-7-10 du code de la construction et de l’habitation ;
- d’un règlement intérieur adopté par le conseil de gestion du FGR et de notes d’information de FGAS relatifs notamment aux modalités d’octroi, de déclaration des prêts et à l’indemnisation des sinistres garantis et contre-garantis par le FGR.

Article 4

Gestion du FGR

Le FGR est composé de quatre compartiments :

- un compartiment pour la garantie des Eco-PTZ mentionnés au 1 de l’article 2 de la présente convention ;
- un compartiment pour la contre-garantie des prêts collectifs mentionnés aux *a* et *b* du 2 de l’article 2 de la présente convention ;
- un compartiment pour la garantie des PAR et PAR+ mentionnés au 3 de l’article 2 de la présente convention ;
- un compartiment pour la contre-garantie des prêts collectifs mentionnés au *c* du 2 de l’article 2 de la présente convention.

Le fonds peut garantir les Eco-PTZ individuels et les prêts avance mutation, conformément à l’article R. 312-7-3, jusqu’à hauteur de 75 % du montant des sinistres de crédit.

Le fonds peut contre-garantir les cautionnements solidaires mentionnés à l’article R. 312-7-7 jusqu’à hauteur de 50 % des pertes subies suite à sinistres de crédit intervenant dans le cadre des prêts collectifs mentionnés aux *a* et *b* du 2 de l’article 2 de la présente convention, et jusqu’à hauteur de 80 % des pertes subies suite à sinistres de crédit intervenant dans le cadre des prêts collectifs mentionnés au *c* du 2 du même article.

4.1. Dimensionnement du FGR

Au 1^{er} janvier 2022, par exception au principe de non-fongibilité des différents compartiments affectés au FGR, la somme de 3 millions d’euros a été retirée du compartiment des prêts collectifs pour doter le troisième compartiment créé à cette occasion et affecté aux prêts avance mutation.

Au 31 décembre 2024 :

- le compartiment des Eco-PTZ individuels mentionnés au 1 de l’article 2 de la présente convention est doté de 13 715 084 euros ;
- le compartiment des prêts collectifs mentionnés aux *a* et *b* du 2 de l’article 2 de la présente convention est doté de 1 774 980 euros ;
- le compartiment des prêts avance mutation mentionnés au 3 de l’article 2 de la présente convention est doté de 3 032 064 euros.

A partir de l'année 2025, le compartiment « Prêts collectifs Habitat Dégradé » destiné spécifiquement à la contre-garantie des prêts collectifs mentionnés au c du 2 de l'article 2 de la présente convention est alimenté par dotation budgétaire au titre du programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat ».

Pour permettre le dimensionnement de chacun des compartiments du FGR, FGAS :

- détermine pour chaque compartiment du FGR le coefficient multiplicateur permettant de calculer le potentiel d'engagement du fonds, selon les modalités de calcul définies en annexe 1 à la présente convention. Ce coefficient multiplicateur est validé en comité de pilotage puis présenté au conseil de gestion du FGR ;
- établit et communique, au plus tard le 30 avril de chaque année, aux comités de pilotage et conseil de gestion visés à l'article 7 de la présente convention, un rapport annuel sur le FGR précisant notamment le volume de prêts distribués par les établissements ou garantis par les organismes accordant des cautionnements et faisant état de la consommation du fonds au titre de chaque compartiment ;
- publie sur son site internet les statistiques annuelles relatives aux déclarations des Eco-PTZ et des prêts avance mutation garantis effectuées par les établissements ainsi que celles des prêts contre-garantis effectuées par les organismes accordant des cautionnements ;
- publie, sur son site extranet, les statistiques annuelles relatives aux indemnisations effectuées sur les prêts garantis et contre-garantis.

4.2. Alimentation excédentaire du FGR

En cas de sous-utilisation durable d'un des compartiments du fonds en raison notamment d'une faible sinistralité, FGAS soumet pour avis au comité de pilotage compétent une décision de reversement des fonds réputés excédentaires de l'un des (ou des) compartiments décrits ci-avant. En cas de décision en ce sens, l'Etat décide en dernier ressort si les fonds sont transférés :

- en tout ou partie, dans un autre compartiment encore excédentaire, par exception au principe de non-fongibilité des compartiments ;
- dans un véhicule désigné par l'Etat visant à soutenir la rénovation énergétique des bâtiments, dans le cas où le FGR est financé par un ou plusieurs obligés dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie ;
- à l'Etat.

4.3. Constat d'insuffisance des disponibilités du FGR

Lorsque les dotations d'un des compartiments du fonds sont inférieures à 10 % des sommes initialement affectées, FGAS convoque le comité de pilotage pour qu'il se réunisse dans le mois et prenne les décisions nécessaires.

En l'absence d'abondement nouveau, FGAS informe le conseil de gestion, les établissements et/ou les organismes de cautionnement, de la date prévisionnelle de consommation totale des dotations pour le compartiment visé, par courrier recommandé avec accusé réception adressé six mois à l'avance.

Les prêts émis postérieurement à la date à laquelle les dotations du compartiment du fonds sont épuisées ne pourront pas être garantis ou contre-garantis par le FGR.

Lorsque les sommes se trouvant dans un ou plusieurs des compartiments gérant la garantie ou la contre-garantie du FGR sont insuffisantes ou en voie de l'être pour continuer à assurer la gestion du dispositif FGR, il y a extinction de la garantie pour le ou les seul(s) compartiment(s) concerné(s). Le comité de pilotage concerné (cf. article 7.1) se réunit et l'Etat décide en dernier ressort de l'affectation, conformément au 4.2, des éventuelles sommes en reliquat se trouvant le cas échéant dans l'un ou dans les compartiments en question.

4.4. Recettes et dépenses du FGR

Les recettes du FGR sont constituées :

- des contributions versées dans le cadre d'un programme éligible associé au dispositif des certificats d'économies d'énergie conformément à une convention financière signée entre chaque contributeur, l'Etat et FGAS ;
- des alimentations budgétaires de l'Etat au titre du programme 135 « Urbanisme, territoires et amélioration de l'habitat » ;
- d'éventuels produits financiers issus du placement des ressources du FGR mentionnées au 4.1 de la présente convention. Ce placement est conditionné à un accord écrit entre l'Etat et FGAS ;
- des reversements d'indemnisations par leurs bénéficiaires, notamment suite aux contrôles ;
- des reversements d'avance sur garantie dans l'hypothèse où la différence, entre la perte indemnisable définitive et les avances reçues précédemment du fonds, est négative ;
- de toute autre recette autorisée par la loi et les règlements.

Les dépenses du FGR sont constituées :

- des indemnisations et avances versées aux bénéficiaires de la garantie et de la contre-garantie ;
- des commissions de gestion ou subventions versées à FGAS ;
- des frais financiers et des frais d'audit du programme FGR ;

- des reversements des éventuels excédents constatés à l'Etat ou au véhicule désigné par l'Etat visant à soutenir la rénovation énergétique des bâtiments.

4.5. Couverture des pertes et montants indemnisables par le FGR

FGAS distingue quatre compartiments pour la gestion du FGR, en fonction des prêts faisant l'objet d'une demande d'indemnisation à FGAS :

1. Pour la garantie des Eco-PTZ individuels visés au 1 de l'article 2 de la présente convention :

En application de l'article R. 312-7-3 du code de la construction et de l'habitation, le montant de l'engagement du FGR est de 75 % de la perte indemnisable (telle que définie par la convention Etat, FGAS, établissement relative au FGR), dans la limite des sommes disponibles au compartiment correspondant ;

2. Pour la contre-garantie des cautionnements solidaires pris sur les prêts collectifs visés au 2 de l'article 2 de la présente convention :

En application de l'article R. 312-7-7 du code de la construction et de l'habitation, le montant de l'engagement du FGR est de 50 % de la perte indemnisable (telle que définie par la convention Etat, FGAS, organismes accordant des cautionnements relative au FGR) des prêts collectifs mentionnés aux *a* et *b* du 2 de l'article 2 de la présente convention, et de 80 % de la perte indemnisable des prêts collectifs mentionnés au *c* du 2 du même article, et ce dans la limite des sommes disponibles dans leur compartiment respectif correspondant ;

3. Pour la garantie des prêts avance mutation visés au 3 de l'article 2 de la présente convention, dans la limite des sommes disponibles au compartiment correspondant :

- en application de l'article R. 312-7-3 du code de la construction et de l'habitation, le montant de l'engagement du FGR est de 75 % de la perte indemnisable (telle que définie par la convention Etat, FGAS, établissement relative au FGR) ;
- en application de l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation, l'avance sur garantie auprès du FGR est de 75 % du montant total restant dû au prêteur (tel que défini par la convention Etat, FGAS, établissement relative au FGR) à la date de la demande de la perte indemnisable ;
- en application de l'article R. 312-7-4-1 du code de la construction et de l'habitation en cas de remboursement progressif des intérêts d'un prêt avance mutation, l'avance sur garantie auprès du FGR est chaque année de 75 % du montant total des intérêts impayés constatés au cours de l'année précédente.

Article 5

Indemnisation des sinistres

FGAS met en œuvre la garantie du FGR accordée aux prêts visés à l'article 2 ci-avant.

Elle indemnise les sinistres déclarés au titre des prêts garantis et contre-garantis par ce dispositif.

FGAS procède au règlement de l'indemnité sur le compte de l'établissement pour les prêts visés aux 1 et 3 de l'article 2 de la présente convention et sur le compte des organismes accordant des cautionnements pour la contre-garantie des cautionnements solidaires pris sur les prêts collectifs visés au 2 de ce même article.

Pour assurer l'indemnisation des sinistres déclarés, FGAS prélève la contribution du FGR sur les fonds mis à sa disposition à cet effet et selon les modalités détaillées à l'article 4 de la présente convention.

FGAS n'est pas autorisée à procéder à des appels de fonds auprès des établissements ou des organismes accordant des cautionnements par anticipation sur les sinistres. Par exception, elle peut procéder, postérieurement aux indemnisations de sinistres, à des prélèvements sur les comptes qui lui sont désignés à cet effet par les établissements ou les sociétés de caution lorsque l'évolution ultérieure des sinistres ou les contrôles de ceux-ci justifient un réajustement à la baisse du montant de l'indemnisation versée.

L'Etat ne peut être appelé en indemnisation au titre du FGR qui ne bénéficie pas de la garantie de l'Etat.

Les modalités de ces mouvements financiers s'effectuent conformément aux dispositions prévues à l'annexe 1.

Article 6

Contrôle par l'Etat

Les commissaires du Gouvernement nommés auprès de FGAS en application de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation effectuent toutes les vérifications qu'ils estiment nécessaires, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers désigné par eux, pour s'assurer que FGAS remplit sa mission dans le respect de ses engagements souscrits en application de la présente convention.

Article 7

Gouvernance du FGR

La gouvernance du FGR s'articule autour de deux structures aux missions définies ci-après.

7.1. Comités de pilotage

Un comité de pilotage est déjà instauré dans le cadre de la convention financière au titre du FGR signée avec l'Etat, FGAS et EDF, dans le cadre du dispositif des certificats d'économies d'énergie. Ce comité de pilotage ne se prononce que sur les trois compartiments dédiés au cadre de la rénovation énergétique à la garantie des Eco-PTZ et des PAR et PAR+ mentionnés aux 1 et 3 de l'article 2 de la présente convention et à la contre-garantie des prêts collectifs mentionnés aux *a* et *b* du 2 de l'article 2 de la présente convention.

Le comité de pilotage instauré par la présente convention est dédié spécifiquement au compartiment des prêts collectifs aux copropriétés dégradées. Il est composé d'un représentant du ministre chargé du logement, d'un représentant du ministre chargé des finances et d'un représentant de FGAS.

Le comité de pilotage dédié au compartiment des prêts collectifs aux copropriétés dégradées :

- examine la gestion du compartiment par FGAS et détermine le remboursement des frais de FGAS conformément au processus décrit à l'article 10 de la présente convention ;
- examine les statistiques de distribution et de sinistralité des prêts collectifs aux copropriétés dégradées ;
- détermine pour ce compartiment le coefficient multiplicateur permettant de calculer le potentiel d'engagement du FGR, selon les modalités de calcul définies en annexe 2 à la présente convention.

Chacun de ces deux comités de pilotage se réunit à une fréquence au moins annuelle. Les réunions peuvent se tenir par visioconférence. Le comité peut également être consulté par voie électronique.

FGAS assure le secrétariat des comités de pilotage et élabore un compte-rendu.

Conformément aux articles 4.1, 4.2 et 4.3, les comités de pilotage prennent les décisions relatives à l'alimentation du FGR, les décisions de reversement des fonds réputés excédentaires au cours de la vie du FGR ou en cas de dissolution et les décisions de liquidation éventuelle du ou des compartiments dont les ressources sont insuffisantes.

7.2. Conseil de gestion du FGR

Conformément à l'article R. 312-7-10 du code de la construction et de l'habitation, le FGR est administré par un conseil de gestion qui assure le suivi de l'application de la présente convention ainsi que des autres conventions et engagements liés au FGR.

Il peut être amené à statuer en cas de contestation de la part d'un établissement ou d'un organisme accordant des cautionnements sur les modalités de prise en charge ou de refus de prise en charge de sa perte par le FGR. Ces modalités particulières sont détaillées aux articles 12 de la convention Etat, FGAS, établissements et de la convention Etat, FGAS, organismes accordant des cautionnements.

Le conseil de gestion a la possibilité d'adopter, un règlement intérieur précisant les règles et délais applicables notamment pour les délais de déclarations et d'indemnisations.

Article 8

Contrôle des établissements et des organismes accordant des cautionnements

FGAS diligente les contrôles nécessités par la gestion du FGR. Elle s'assure du respect par les établissements ou par les organismes accordant des cautionnements des conditions d'éligibilité des prêts garantis ainsi que du respect des conditions de mise en œuvre du FGR. Ces contrôles sont effectués *a posteriori*.

Article 9

Responsabilité de FGAS

L'exécution des obligations nées des actes passés par FGAS au nom et pour le compte de l'Etat incombe à ce dernier.

FGAS assume la responsabilité du versement des indemnités prévues à l'article 5 de la présente convention, dans la limite des disponibilités de chaque compartiment. FGAS est déchargée de cette responsabilité lorsque le conseil de gestion, statuant comme instance d'appel en cas de contestation de la part d'un établissement ou d'un organisme accordant des cautionnements sur les modalités de prise en charge ou de refus de prise en charge de sa perte par le FGR, a refusé le versement du montant contesté de l'indemnisation.

Article 10

Facturation par FGAS

10.1. Commissions de gestion et subventions

Les frais relatifs à la gestion de l'octroi et de la mise en œuvre de la garantie du FGR engagés par FGAS ainsi que les frais relatifs aux contrôles mentionnés à l'article 8 réalisés par FGAS dans le cadre de la mission confiée conformément à l'article 3 de la présente convention sont remboursés à FGAS par prélèvement sur les dotations du FGR.

Le remboursement des dépenses engagées par FGAS peut se faire par commissions de gestion ou par subventions d'investissement ou d'exploitation.

Les commissions de gestion constituent un produit imposable pour FGAS, soumis à la TVA tandis que les subventions d'exploitation ou d'équipement constituent un produit imposable non soumis à la TVA.

FGAS met en place une comptabilité analytique qui lui permet d'identifier les charges qu'elle supporte, incluant le coût financier des investissements qu'elle réalise et les produits qu'elle enregistre.

Conformément à la note « Budget et suivi analytique de FGAS – Calcul et versement des commissions », le montant annuel prévisionnel des commissions de gestion ou des subventions est validé lors du conseil d'administration de FGAS du dernier trimestre de chaque année. Ce montant annuel intègre le financement des frais relatifs à la gestion du quatrième compartiment « Prêts collectifs Habitat Dégradé » destiné à la contre-garantie des prêts collectifs mentionnés au c du 2 de l'article 2 de la présente convention.

A chaque exercice comptable, FGAS procède au prélèvement d'un acompte de six mois à la fin du premier semestre.

A la fin de chaque exercice comptable, lorsque la clôture des comptes est validée par les commissaires aux comptes, un rapprochement est réalisé entre les charges engagées et les sommes reçues par FGAS au titre du FGR. La facture est établie et FGAS procède au prélèvement du solde.

En cas d'insuffisance des sommes disponibles sur le FGR, les sommes sont affectées en priorité aux versements des indemnisations, en fonction des dates de déclarations des sinistres. Dans ce cas, les frais de gestion de FGAS sont financés par l'Etat.

10.2. Forfait pour la conception et la mise en place du compartiment dédié aux prêts collectifs aux copropriétés dégradées

La conception et la mise en place du compartiment dédié aux prêts collectifs aux copropriétés dégradées entraîne des coûts non récurrents liés aux investissements suivants :

Développements informatiques

Le système informatique de FGAS doit être complété des fonctionnalités permettant :

- (a) La collecte, la vérification et l'enregistrement des déclarations trimestrielles d'encours de « prêts collectifs aux copropriétés dégradées » ;
- (b) La collecte, la vérification et l'enregistrement des déclarations de sinistres afférentes à des « prêts collectifs aux copropriétés dégradées » connus dans l'encours trimestriel ;
- (c) La collecte, la vérification et l'enregistrement des modifications de sinistres suite à première indemnisation (versements et réajustements) ;
- (d) L'instruction, la validation et la mise en paiement des sinistres déclarés ou modifiés.

Elaboration du cadre juridique nécessaire au dispositif

FGAS propose à l'Etat les adaptations qu'elle estime nécessaires sur les évolutions réglementaires et conventionnelles qui lui sont présentées, participe à l'adaptation du cadre conventionnel et rédige les notes d'information destinées aux établissements et organismes de cautionnement.

FGAS intervient en appui des organismes de cautionnement en vue de leur éventuel conventionnement et de leur affiliation.

FGAS assure la gestion des réunions nécessaires à la mise en œuvre du dispositif.

L'élaboration du cadre juridique et le développement des fonctionnalités (a) à (d) de la construction du système de gestion tels que définis ci-dessus, fait l'objet d'un forfait de 53 592,38 € HT qui sera prélevé sur le compartiment FGR dédié aux prêts collectifs aux copropriétés dégradées.

Modalités de paiement

- 60 % à l'ouverture du service (cadre juridique et fonctionnalité [a]) ;
- 40 % à la mise en service de l'ensemble des fonctionnalités.

Article 11

Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la date de clôture de la dernière des générations de prêts garantis au titre du FGR. Cette date de clôture se définit comme la plus tardive des deux dates suivantes, augmentée de 5 ans :

- la date d'expiration de la durée la plus longue d'un prêt d'une génération, une génération de prêts se définissant comme l'ensemble des prêts émis au cours d'une année civile ;
- la date d'expiration de la durée la plus longue d'un prêt collectif cautionné d'une génération, une génération de prêts se définissant comme l'ensemble des prêts émis au cours d'une année civile.

A l'expiration de la convention, les sommes en excédent dans le fonds sont soit transférées dans un véhicule désigné par l'Etat visant à soutenir la rénovation énergétique des bâtiments, soit transférées à l'Etat.

Article 12

Dénonciation - Résiliation unilatérale

12-1. Dénonciation et résiliation par l'Etat

1. La présente convention peut être dénoncée par l'Etat sous réserve d'un préavis de douze (12) mois avec information simultanée des établissements ayant accordé des prêts garantis et des organismes accordant des cautionnements ayant garanti des prêts collectifs dans le cadre du FGR.

La dénonciation de la présente convention prend effet à la date d'expiration du préavis.

Pendant la période de préavis, FGAS assure la totalité des missions qui lui ont été confiées dans le cadre de la présente convention.

2. L'Etat peut résilier la présente convention en cas d'abrogation ou de modification des dispositions législatives et réglementaires relatives aux garanties et contre-garantie du FGR. Toute disposition législative ou réglementaire rendant impossible la poursuite du FGR vaut décision de résiliation unilatérale de la présente convention.

A la date d'effet de la dénonciation ou de la résiliation, l'Etat assume directement la totalité des engagements pris en son nom et pour son compte par FGAS dans le cadre du mandat, objet de la présente convention. FGAS est exonérée de toute responsabilité à l'égard des engagements pris à compter de cette date. Toutefois, FGAS a l'obligation de transmettre l'ensemble des informations et données relatives au FGR et de transmettre les outils relatifs à sa gestion depuis son origine, dont elle est pleinement propriétaire, à l'Etat ou à l'organisme désigné par ce dernier pour la reprise du pilotage et de la gestion du FGR.

L'Etat reprend lui-même, ou par l'intermédiaire d'un nouveau mandataire, la gestion des obligations incombant à FGAS au titre de la présente convention, selon les mêmes modalités que celles définies pour la mise en œuvre de la garantie de l'Etat dans le cadre du FGR, dans les conventions visées aux articles R. 312-7-5 et R. 312-7-8 du code de la construction et de l'habitation, et au titre des décisions du conseil de gestion du FGR, antérieures à la prise d'effet de la dénonciation.

L'Etat supporte seul les conséquences financières de sa dénonciation.

Cette dénonciation donne lieu au versement par l'Etat d'une indemnité à FGAS destinée à couvrir son préjudice direct et certain en résultant.

12-2. Dénonciation par FGAS

La présente convention peut être dénoncée par FGAS sous réserve d'un préavis de douze (12) mois avec information simultanée des établissements ayant accordé des prêts garantis dans le cadre du FGR et des organismes accordant des cautionnements ayant garanti des prêts collectifs dans le cadre du FGR.

La dénonciation de la présente convention prend effet à la date d'expiration du préavis.

Pendant la période de préavis, FGAS assure la totalité des missions qui lui ont été confiées dans le cadre de la présente convention.

A la date d'effet de la dénonciation, l'Etat assume directement la totalité des engagements pris en son nom et pour son compte par FGAS dans le cadre du mandat, objet de la présente convention.

FGAS est exonérée de toute responsabilité à l'égard des engagements pris à compter de cette date. Toutefois, FGAS a l'obligation de transmettre l'ensemble des informations et données relatives au FGR et de transmettre les outils relatifs à sa gestion depuis son origine, dont elle est pleinement propriétaire, à l'Etat ou à l'organisme désigné par ce dernier pour la reprise du pilotage et de la gestion du FGR.

Article 13

Dissolution (consommation intégrale du FGR)

En cas de consommation intégrale des ressources du FGR, les 2 comités de pilotage du FGR se réunissent et prennent les mesures appropriées permettant la dissolution du FGR et l'information simultanée des établissements ayant accordé des prêts garantis et des organismes de cautionnements ayant garanti des prêts collectifs dans le cadre du FGR.

Ils statuent sur le devenir de la présente convention. Le reliquat des sommes affectées au FGR sera liquidé selon les modalités de l'article 4-3 de la présente convention.

En cas de consommation intégrale des ressources n'affectant qu'un seul des compartiments (cf. article 4) du FGR, l'extinction de la garantie ne touche que ce seul compartiment.

Article 14

Utilisation des données informatiques issues des déclarations reçues par FGAS au titre du FGR

Les fichiers constitués au moyen des déclarations reçues par FGAS dans le cadre de sa gestion du FGR sont la propriété de l'Etat, et ne peuvent être utilisés sans l'accord des représentants de l'Etat au conseil de gestion.

Afin d'assurer l'évaluation du dispositif, le conseil de gestion peut faire effectuer par FGAS les travaux d'analyse statistique nécessaires. Ces travaux présentent un caractère confidentiel et sont réservés à leurs seuls destinataires.

Fait en quatre (4) exemplaires originaux à

Le

Pour le ministre chargé de l'énergie et par délégation : <i>La directrice du climat, de l'efficacité énergétique et de l'air,</i> D. SIMIU	Pour le ministre chargé du logement et par délégation : <i>La sous-directrice du financement et de l'économie du logement et de l'aménagement,</i> M.-L. VAN QUI
Pour le ministre chargé des finances et par délégation : <i>Le directeur général du Trésor,</i> G. CUMENGE	La société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété : <i>Le directeur général de FGAS,</i> C. VIPREY

Annexe 1

Modalités financières de la gestion du FGR

Pour gérer la garantie du FGR d'une part et la contre-garantie du FGR d'autre part, FGAS ouvre, auprès d'un teneur de compte dont le choix est soumis au comité de gestion, un compte bancaire par compartiment, éventuellement associé à des comptes de titres ou de dépôts ou de comptes à terme, et destiné à recevoir ou émettre les flux financiers suivants :

- les contributions versées au titre du FGR ;
- le versement d'indemnités ou d'avances de FGAS aux établissements d'une part et organismes accordant des cautionnements d'autre part, à raison des sinistres sur les prêts définis à l'article 2 de la présente convention ;
- les reversements d'indemnités ou d'avances de la part des établissements d'une part et organismes accordant des cautionnements d'autre part (par exemple suite à contrôle ou erreur) ;
- les versements de commissions de gestion et/ou de subventions dues à FGAS ;
- d'éventuels produits financiers ou d'autres recettes autorisées par la loi et les règlements.

Pour les quatre comptes bancaires ainsi ouverts, dans le cas où, pour un mois donné, le montant total des sommes dues est supérieur à la trésorerie disponible du compte, l'indemnité que FGAS devra verser sera égale, par établissement ou par organisme accordant des cautionnements au résultat du produit (i) du montant disponible du FGR au début du mois considéré par (ii) la fraction ayant comme numérateur le montant de l'indemnité devant être versée par FGAS et comme dénominateur la somme de toutes les indemnités devant être versées par FGAS aux distributeurs et organismes accordant des cautionnements.

Dans le cas où le compte est doté ultérieurement, les prêts ayant fait l'objet d'une indemnisation partielle bénéficient prioritairement et par ordre d'ancienneté du complément d'indemnisation.

L'ensemble des mouvements relatifs à la gestion du FGR sont considérés comme n'affectant pas le compte de résultat de FGAS. A ce titre, ils ne peuvent constituer ni des produits imposables, ni des charges déductibles pour FGAS.

Annexe 2

Calcul du potentiel d'engagement

Le potentiel d'engagement permet de savoir combien de sinistres peuvent être indemnisés en ayant un certain montant de prêts dans l'encours.

Au titre de chaque compartiment du Fonds, il est calculé de la manière suivante :

Dotations (1) (montants versés dans le compartiment)
Résultats cumulés des exercices précédents (2) (en débit : indemnisation et frais de gestion ; en crédit : intérêts des placements et retours à bonne fortune)
Ressources nettes (3) = (1)-(2) (montants effectivement disponibles)
Coefficient multiplicateur (4) (modifiable en comité de pilotage)
Potentiel d'engagement en montant garanti (5) = (3) x (4)
Encours des garanties déjà octroyées (6) (déclaratif ou estimé ; correspond à la somme des CRD des prêts garantis x quotité garantie)
Potentiel d'engagement disponible en montant garanti (7) = (5)-(6)
Potentiel d'engagement disponible en montant de crédit (8) = (7) ÷ quotité garantie